



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Högbo i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Högbo i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kondoren 1	1952-12-03	1950
Uven 13	1952-12-03	1950

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 106
64	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	210
1	lokal (hyresrätt)	18
Totalt 142 objekt		4 334

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 45 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Bengtsson	Ordförande	2007-01-01
Björn Broberg	Ledamot	2010-05-01
Denny Kayborn	Ledamot, utsedd av HSB	2022-08-09
Patrik Wågström	Ledamot	2010-05-01
Jennie Olofsson	Ledamot	2017-06-13
Pernilla Persson	Ledamot	2021-07-06
Peter Westin	Suppleant, utsedd av HSB	2017-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Bengtsson, Björn Broberg och Pernilla Persson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Broberg, Peter Bengtsson, Patrik Wågström och Jennie Olofsson.

Revisorer har varit: Kurt Östman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsens medlemmar, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 1 (av 2) att anta HSB:s Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Höjt balkongtillägget från 350 kr till 500 kr i månaden från 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-01, varvid planen uppdaterades.

Större åtgärder från 2003 fram till 2018

Nya fönster i lägenheterna, alla tak har profilplåt inte tegelpannor, nya kulvertar mellan husen som leder kallvatten, varmvatten och värme. Vi har stamrenoverat köken samt byggt nya avloppsledningar i dom gamla rören under husen. Trapphusen har målats, installation av gemensam el och ombyggnad av kallvatten för att spara pengar åt både boende och föreningen.

Parkeringarna har

utökats med mer än tjugo nya platser. Låssystemet har bytts ut i hela föreningen till ett mer elektroniskt system. Vi har digitaliserat sättet att boka allt från övernattningsrum till tvättstugor där vi använder taggar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts

Byte av lägenhetsdörrar, postboxar har tillkommit och entréportar har bytts ut. Byte av samtliga fönster i i källarna. Alla tvättmaskiner i tvättstugorna har under dom senaste bytts ut mot nya maskiner.

Under 2022 har uppstart av projekt balkongbyte från mindre balkong utan inglasning till större med inglasning, start januari 2023 klart september 2023

Byte samt injustering av stamventiler i samtliga hus i föreningens värmesystem, start augusti 2023 slutfört oktober 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren.

Årtal	Ändamål
2024	Fortsatt projektering för kommande installation av elbilsaddning, 4-6 platser på respektive parkering. Byte av yttre källardörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	207	196	234	277	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 974	4 036	860	902	931
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 177	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	302	290	264	247	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 069	871	863	854	846
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 058	939	917	905	0
Nettoomsättning, tkr	4 566	4 069	3 960	3 905	3 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	312	428	612	441
Soliditet, %	22	19	49	45	41

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR

2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	94 750	0	0	94 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 745 829	0	86 500	3 832 329
S:a bundet eget kapital, kr	3 840 579	0	86 500	3 927 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	978 813	312 380	-86 500	1 204 692
Årets resultat, kr	312 380	-312 380	49 583	49 583
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 291 193	0	-36 917	1 254 275
S:a eget kapital, kr	5 131 772	0	49 583	5 181 354

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 224 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 291 193
Årets resultat, kr	49 583
Reservation till underhållsfond, kr	-224 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 254 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 254 276
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 565 638	4 068 926
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 565 638	4 068 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 644 951	-2 587 910
Underhåll enligt plan	Not 4	-137 500	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 423	-340 281
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-142 977	-135 247
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-627 817	-539 065
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-80 608	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 986 274	-3 602 503
RÖRELSERESULTAT		579 364	466 423
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90 768	31 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 249	-183 756
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	-2 000
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-529 781	-154 043
ÅRETS RESULTAT		49 583	312 380

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 636 896	6 397 519
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	6 197 634
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 636 896	12 595 153
Summa anläggningstillgångar		21 636 896	12 595 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 286	4
Avräkningskonto HSB		501 677	3 731 566
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	35 662	35 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	273 891	263 411
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		816 515	4 030 294
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 381 142	10 191 995
<i>Summa kassa och bank</i>		1 381 142	10 191 995
Summa omsättningstillgångar		2 197 658	14 222 290
SUMMA TILLGÅNGAR		23 834 553	26 817 443

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 750	94 750
Fond för yttre underhåll		3 832 329	3 745 829
Summa bundet eget kapital		3 927 079	3 840 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 204 692	978 813
Årets resultat		49 583	312 380
Summa fritt eget kapital		1 254 275	1 291 192
Summa eget kapital		5 181 354	5 131 771
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 812 500	17 152 500
Summa långfristiga skulder		16 812 500	17 152 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		340 000	340 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	467 073	532 191
Leverantörsskulder		466 795	3 063 700
Aktuell skatteskuld	Not 17	12 128	6 878
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	13 063	7 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	541 640	582 748
Summa kortfristiga skulder		1 840 700	4 533 171
Summa skulder		18 653 199	21 685 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 834 553	26 817 443

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	579 364	466 423
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	627 817	539 065
Övriga poster	80 608	0
	<u>1 287 788</u>	<u>1 005 488</u>
Erhållen ränta	90 768	31 713
Erlagd ränta	-620 410	-183 917
Övriga poster	-300	-2 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>757 846</u>	<u>851 284</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 110	62 850
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 692 311	2 990 576
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-1 950 574</u>	<u>3 904 710</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 750 167	-5 989 804
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-9 750 167</u>	<u>-5 989 804</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-340 000	13 765 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-340 000</u>	<u>13 765 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-12 040 741	11 679 906
Likvida medel vid årets början	13 923 561	2 243 655
Likvida medel vid årets slut	<u>1 882 820</u>	<u>13 923 561</u>
	-12 040 741	11 679 906

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	3 803 592	3 674 688
Årsavgifter lokaler	89 256	86 232
Årsavgifter egna	315 000	78 750
Årsavgiftsbortfall bostäder	-4	0
Hysesintäkt lokaler	15 936	15 936
Hysesintäkt garage och bilplatser	121 380	119 510
Konsumtionsavgift el	183 109	135 369
Avsatt till inre fond	0	-75 994
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 010	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 212	19 297
Övriga fakturerade kostnader	2 150	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 997	15 139
	4 565 638	4 068 926
*I årsavgiften ingår TV/bredband, värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-170 511	-167 513
Sotning	0	-2 740
El	-321 925	-292 166
Uppvärmning	-694 209	-664 834
Vatten	-287 146	-298 301
Renhållning	-113 079	-168 445
Bevakningskostnader	-1 693	-6 433
TV, bredband, iptelefoni	-209 542	-202 562
Obligatoriska besiktningar	0	-6 804
Serviceavtal	-44 636	-53 211
Förvaltningskostnader	-577 190	-510 229
Försäkringar	-39 491	-35 809
Fastighetsskatt	-132 325	-127 075
Övriga driftskostnader	-53 205	-51 788
	-2 644 951	-2 587 910
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-137 500	0
	-137 500	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 625	-12 775
Övriga förvaltningskostnader	-274 616	-259 905
Kostnader överlåtelse och panter	-19 427	-20 988
Föreningsverksamhet	-4 179	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 190	-14 265
Förbrukningsinventarier	-1 286	-1 049
Medlemsavgifter HSB	-31 100	-31 100
Kundförluster m m	0	-200
	-352 423	-340 281

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-101 950	-99 650
Löner för anställda	-2 600	-2 200
Revisionsarvode	-9 660	-5 500
Sociala avgifter	-28 767	-27 897
	-142 977	-135 247
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-555 456	-466 704
Markanläggningar	-72 361	-72 361
	-627 817	-539 065
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, balkonger	-80 608	0
	-80 608	0
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-300	-2 000
	-300	-2 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 074 612	16 074 612
Årets försäljning, utrangering byggnad, balkonger	-325 100	0
Årets investering byggnader, balkonger	15 016 555	
Årets investering byggnader, stamventiler	931 246	0
Ingående anskaffningsvärde mark	115 200	115 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 420 613	1 420 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 233 126	17 610 425

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 139 798	-9 673 093
Årets försäljning, utrangering byggnad, balkonger	244 493	0
Årets avskrivningar byggnader	-555 456	-466 704
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 073 109	-1 000 748
Årets avskrivningar markanläggningar	-72 361	-72 361
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 596 230	-11 212 906

Utgående redovisat värde

21 636 896 6 397 519

Redovisade värden byggnader	21 246 552	5 934 814
Redovisade värden mark	115 200	115 200
Redovisade värden markanläggningar	275 144	347 504

Fastighetsbeteckning: Kondoren 1, Uven 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	32 000 000	12 400 000	44 400 000	44 400 000
Lokaler	1950	937 000	378 000	1 315 000	1 315 000
		32 937 000	12 778 000	45 715 000	45 715 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	17 618 000	17 618 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 618 000	17 618 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	6 197 634	207 830
Årets Investering, stamventiler och värmejustering	697 700	25 716
Årets Investering, balkonger	9 052 467	5 964 088
Omklassificering till Byggnader och mark, balkonger	-15 016 555	0
Omklassificering till Byggnader och mark, stamventiler	-931 246	
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	6 197 634

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	35 662	35 314
	35 662	35 314

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	44 461	39 491
Förutbetald kabel-TV och bredband	50 074	50 074
Förutbetald administration	76 087	74 296
Förutbetald fastighetsskötsel	96 830	92 981
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 439	6 569
	273 891	263 411

Not 14 BANK

SBAB	1 381 142	10 191 995
	1 381 142	10 191 995

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,93%	2026-07-30	1 505 000	170 000
Stadshypotek	4,29%	2025-09-30	4 437 500	50 000
Stadshypotek	4,19%	2027-09-30	4 437 500	50 000
Stadshypotek	4,16%	2030-09-30	4 950 000	40 000
Swedbank	1,06%	2025-10-24	1 822 500	30 000
			17 152 500	340 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 812 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 340 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **340 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 360 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 452 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	532 191	531 850
Avsättning	0	75 994
Uttag	-65 118	-75 653
	467 073	532 191

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	12 128	6 878
	12 128	6 878

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	9 799	4 390
Övriga kortfristiga skulder	3 264	3 264
	13 063	7 654

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	135 719	205 855
Upplupna räntekostnader	2 937	3 098
Upplupen revision	14 500	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	388 484	341 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 084
	541 640	582 748

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Björn Broberg.....
Denny Kayborn.....
Jennie Olofsson.....
Patrik Wågström.....
Pernilla Persson.....
Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Kurt Östman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högbo i Sundsvall, org.nr. 789200-2762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högbo i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högbo i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurt Östman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Högbo i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:29:30



PATRIK WÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:20:21



DENNY KAYBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:36:00



BJÖRN BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:21:12



JENNIE OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:28:48



PERNILLA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:00:11



KURT ÖSTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:54:17



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:32:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Högbo i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ÖSTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:59:32



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:32:10



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.