



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Lägrät i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Lägret i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0836 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärlan 14	1965-06-24	1966
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	garageplatser	285
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3237
18	p-platser	0
Totalt 73 objekt		3522

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Bergström	Ordförande
Cathrine Barrett	Ledamot
Lars Zetterlund	Ledamot
Ingela Lundgren	Ledamot
Christopher Henberg	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Bergström och Lars Zetterlund.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cathrine Barrett, Lars Zetterlund, Stefan Bergström och Ingela Lundgren.

Revisorer har varit: Rolf Larsson med Magnus Skoglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Leif Bäcklund och Anna Carin Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Stämman antog beslut 1 (2) av Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

Motivering till avgiftshöjning är ökade driftskostnader.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året. Revidering av föreningens underhållsplan gjordes 2023-09-19.

Adventsrika för medlemmarna 1:a Advent.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2020	Byte av ventilationsfläkt uppgång 7
2021	Ny mangel, tvättmaskin, spolning av lägenheter, besprutning av medel i taknocken
2022	Förbättring av asfaltytor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Följande åtgärder utförs om behovet finns)

Årtal	Ändamål
2024	Justering av entrédörrar alum. med glastruta, garageportar justeras. OVK besiktning och injustering, helmålning trapphus
2025	Helmålning tvättstuga, byte av avbärrarräcke och relining av källarstammar och byte av fasadbelysning
2026	Byte tvättmaskin vid behov samt ev justering av fönster till lägenheterna
2027	Byte av motorvärmarruttag samt byte av källardörrar
2028	Byte av låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	158	95	89	117	0
Skuldsättning, kr/kvm	624	750	820	891	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	679	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	175	187	203	188	0
Årsavgifter, kr/kvm	598	534	508	498	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	585	589	563	551	0
Nettoomsättning, tkr	2 061	1 905	1 822	1 782	1 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	344	95	-79	129	-268
Soliditet, %	46	39	36	35	32

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	261 885	0	0	261 885
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 744 614	0	143 000	1 887 614
S:a bundet eget kapital, kr	2 006 499	0	143 000	2 149 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-264 933	95 036	-143 000	-312 898
Årets resultat, kr	95 036	-95 036	344 092	344 092
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-169 897	0	201 092	31 194
S:a eget kapital, kr	1 836 602	0	344 092	2 180 693

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-169 898
Årets resultat, kr	344 092
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	31 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	31 194
------------------------------------	---------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 060 715	1 905 187
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 060 715	1 905 187
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 252 012	-1 300 810
Övriga externa kostnader	Not 4	-206 360	-224 443
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-32 247	-41 229
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-210 908	-210 908
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 701 527	-1 777 390
RÖRELSERESULTAT		359 187	127 797
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 066	5 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 161	-38 442
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-15 095	-32 761
ÅRETS RESULTAT		344 092	95 036

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 055 675	3 266 583
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 055 675	3 266 583
Summa anläggningstillgångar		3 055 675	3 266 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 883	1 075
Avräkningskonto HSB		642 116	350 361
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	44 161	40 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	163 503	157 676
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		855 663	549 599
Summa omsättningstillgångar		1 724 068	1 395 794
SUMMA TILLGÅNGAR		4 779 742	4 662 377
Kassa och bank			
Bank	Not 10	868 405	846 195
<i>Summa kassa och bank</i>		868 405	846 195

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		261 885	261 885
Fond för yttre underhåll		1 887 614	1 744 614
Summa bundet eget kapital		2 149 499	2 006 499
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-312 898	-264 933
Årets resultat		344 092	95 036
Summa fritt eget kapital		31 194	-169 898
Summa eget kapital		2 180 693	1 836 601
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	650 375	2 044 239
Summa långfristiga skulder		650 375	2 044 239
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 548 864	383 248
Medlemmarnas inre fond	Not 12	44 928	45 519
Leverantörsskulder		45 347	14 449
Aktuell skatteskuld	Not 13	4 750	5 981
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	7 533	3 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	297 252	328 896
Summa kortfristiga skulder		1 948 674	781 537
Summa skulder		2 599 049	2 825 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 779 742	4 662 377

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	359 187	127 797
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	210 908	210 908
	<u>570 095</u>	<u>338 705</u>
Erhållen ränta	24 066	5 681
Erlagd ränta	-39 170	-40 760
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>554 991</u>	<u>303 626</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 309	-8 772
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 530	13 911
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>542 213</u>	<u>308 765</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-228 248	-228 248
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-228 248</u>	<u>-228 248</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	313 965	80 517
Likvida medel vid årets början	1 196 556	1 116 039
Likvida medel vid årets slut	<u>1 510 521</u>	<u>1 196 556</u>
	313 965	80 517

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

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

Beskattning

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

787 tkr
0 tkr

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	1 883 844	1 728 336
Hysesintäkt garage och bilplatser	124 725	108 690
Konsumtionsavgift el	50 311	59 685
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 838	8 448
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	28
	2 060 715	1 905 187
* I Årsavgiften ingår TV/Bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 178	-104 877
Ventilationsrensning	0	-24 719
El	-119 901	-110 566
Uppvärmning	-359 210	-364 320
Vatten	-136 973	-129 322
Renhållning	-73 692	-73 874
TV, bredband, iptelefoni	-35 818	-34 744
Serviceavtal	-19 634	-19 175
Förvaltningskostnader	-339 760	-324 291
Försäkringar	-50 121	-45 981
Fastighetsskatt	-56 843	-56 843
Övriga driftskostnader	-7 882	-12 099
	-1 252 012	-1 300 810
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 875	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-171 319	-165 477
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	-10 350
Föreningsverksamhet	0	-4 385
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 528	-2 345
Konsulter	0	-9 200
Förbrukningsinventarier	0	-3 387
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
	-206 360	-224 443
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 981	-33 400
Revisionsarvode	-3 044	-3 000
Sociala avgifter	-3 222	-4 829
	-32 247	-41 229
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-197 567	-197 567
Markanläggningar	-13 342	-13 342
	-210 908	-210 908

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 340 627	8 340 627
Ingående anskaffningsvärde mark	254 000	254 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	200 126	200 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 794 753	8 794 753

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 458 126	-5 260 559
Årets avskrivningar byggnader	-197 567	-197 567
Ingående avskrivningar markanläggningar	-70 044	-56 702
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 342	-13 342
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 739 078	-5 528 170

Utgående redovisat värde**3 055 675****3 266 583**

Redovisade värden byggnader	2 684 934	2 882 501
Redovisade värden mark	254 000	254 000
Redovisade värden markanläggningar	116 740	130 082

Fastighetsbeteckning: ÄRLAN 14

Taxeringsvärde	Värdeår 1966	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		14 400 000	3 641 000	18 041 000	18 041 000
Lokaler		160 000	112 000	272 000	272 000
		14 560 000	3 753 000	18 313 000	18 313 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning	4 068 000	4 068 000
Summa ställda säkerheter	4 068 000	4 068 000

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	41 231	39 955
Övriga kortfristiga fordringar	2 930	532
	44 161	40 487

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	57 219	50 121
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 228	8 946
Förutbetalad HSB	92 187	94 034
Förutbetalad Härnösands Plåtslageri AB	4 869	4 575
	163 503	157 676

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BANK

SBAB

868 405

846 195

868 405**846 195****Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	1,51%	2024-09-30	1 385 564	64 948
Stadshypotek 164-4251	4,49%	2026-07-30	658 675	33 300
Stadshypotek 164-4251	4,76%	2025-04-30	155 000	130 000
			2 199 239	228 248

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

650 375

Nästa års amortering av långfristig skuld

163 300

Lån som ska konverteras inom ett år

1 385 564

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 548 864

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

425 492

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 545 499

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

0

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

45 519

47 600

Uttag

-591

-2 081

44 928**45 519****Not 13 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

4 747

5 981

Slutskatteskuld föregående år

3

0

4 750**5 981****Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

7 533

3 444

7 533**3 444****Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

87 931

90 982

Upplupna räntekostnader

5 717

5 726

Upplupen revision

11 000

11 000

Upplupen snörenhållning

16 981

22 444

Upplupen HSB

0

6 900

Förutbetalda årsavgifter och hyror

175 623

191 845

297 252**328 896**

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÄRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Cathrine Barrett.....
Christopher Henberg.....
Ingela Lundgren.....
Lars Zetterlund.....
Stefan Bergström

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

.....
Rolf Larsson
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Lägret i Hämösand, org.nr. 788000-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Lägret i Hämösand 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. Revisoremas 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. Risken 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 HSBs brf Lägre i Härmösand 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 betryggande sätt.

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 räkenskaperna. 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STEFAN BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 12:35:10



INGELA LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 17:00:47



LARS ZETTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:11:42



CATHRINE BARRETT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:51:33



CHRISTOPHER HENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:54:39



ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:17:39



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:35:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:18:54



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:39:52



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.