



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Förmannen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Förmannen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0761 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Förmannen 12	1938-01-01	1939

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
1	lokaler (hyresrätt)	131
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 962
23	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2 093

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 19 st 2 rok, 3 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Ersson	Ordförande
Lilian Grund	Ledamot
Bengt Kolbaek-Jensen	Ledamot
Jimmy Vendin	Ledamot
Markus Jansson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Ersson och Markus Jansson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lilian Grund, Bengt Kolbaek-Jensen, Tomas Ersson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,8%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-18, varvid planen uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Fasadrengöring, Rörelsebelysning
2021	Nytt styrskåp för energimätning/kontroll Energibyran
2022	Byte av källardörr
2023	Ozonrenare till sophuset
2023	Borttag av mattor och målning av golv i källaren p.g.a. översvämning i torkrummets golvbunn. Trasig lägenhetsdörr utbytt

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

Årtal	Ändamål
2026	Nya balkonger
2029	Takbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	144	178	121	208	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 898	4 028	4 113	4 202	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 158	4 256	4 346	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	291	269	279	279	0
Årsavgifter, kr/kvm	923	850	832	832	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	986	933	913	909	0
Nettoomsättning, tkr	2 020	1 935	1 892	1 884	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	77	-109	-123	0
Soliditet, %	20	20	20	20	0

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. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -16 tkr. Orsaken till det negativa resultatet för räkenskapsåret är ökade driftskostnader samt en vattenskada. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna för 2024 med 7%. I dagsläget bedömer styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen kommer inom 2-5 år påbörja ett balkongbyte, vilket styrelsen planerar finansiera dels med egna medel samt utökade lån. Då föreningen planerar att ta upp nya lån kan detta eventuellt innebära ytterligare avgiftshöjningar.

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	77 810	0	0	77 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 356 381	0	14 872	1 371 254
S:a bundet eget kapital, kr	1 434 191	0	14 872	1 449 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	698 878	76 679	-14 872	760 685
Årets resultat, kr	76 679	-76 679	0	-15 796
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	775 557	0	-14 872	744 889
S:a eget kapital, kr	2 209 748	0	0	2 193 953

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39.000 kr samt ianspråktagande skett med 24.128 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	775 557
Årets resultat, kr	-15 796
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 128
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	744 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	744 889
------------------------------------	----------------

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	2 020 441	1 934 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 142	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 063 583	1 934 860
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 372 534	-1 168 906
Underhåll enligt plan	Not 5	-24 128	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-220 778	-196 156
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-24 042	-51 078
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-292 587	-292 587
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 934 068	-1 708 726
RÖRELSERESULTAT		129 515	226 134
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 205	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 516	-149 602
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-145 311	-149 455
ÅRETS RESULTAT		-15 796	76 679

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 470 162	9 762 749
Pågående nyanläggningar	Not 10	31 373	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 501 535</u>	<u>9 762 749</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 501 535</u>	<u>9 762 749</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		57	0
Avräkningskonto HSB		1 203 292	1 092 830
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 160	3 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 531	101 122
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 316 040</u>	<u>1 197 674</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 316 040</u>	<u>1 197 674</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 817 575</u>	<u>10 960 423</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 810	77 810
Fond för yttre underhåll	1 371 254	1 356 381
Summa bundet eget kapital	1 449 064	1 434 191
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	760 685	698 878
Årets resultat	-15 796	76 679
Summa fritt eget kapital	744 889	775 557
Summa eget kapital	2 193 952	2 209 748
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 280 274	8 168 400
Summa långfristiga skulder	5 280 274	8 168 400
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 878 643	182 120
Leverantörsskulder	137 238	78 056
Aktuell skatteskuld	Not 14 11 847	16 054
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 0	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 3 343 620	306 033
Summa kortfristiga skulder	3 343 349	582 275
Summa skulder	8 623 623	8 750 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 817 575	10 960 423

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	129 515	226 134
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 587	292 587
	<u>422 102</u>	<u>518 721</u>
Erhållen ränta	1 205	147
Erlagd ränta	-146 701	-142 641
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>276 606</u>	<u>376 227</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 904	-16 563
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	64 736	119 779
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>333 438</u>	<u>479 443</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-31 373	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-31 373</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-191 603	-175 449
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-191 603</u>	<u>-175 449</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	110 462	303 994
Likvida medel vid årets början	1 092 830	788 837
Likvida medel vid årets slut	<u>1 203 293</u>	<u>1 092 830</u>
	110 462	303 994

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: 00 - 120 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	3 871 tkr
Förändring jämfört med föregående år	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*	1 747 248	1 667 244
Hysesintäkt lokaler	127 092	124 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	56 100	48 200
Konsumtionsavgift vatten	13 200	13 200
Konsumtionsavgift el	63 766	71 134
Intäkt andrahandsupplåtelse	657	2 380
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 978	5 798
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 400	2 200
	2 020 441	1 934 860
* I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten, tv och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	43 142	0
	43 142	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-196 008	-101 901
Sotning	-5 445	0
El	-109 372	-104 343
Uppvärmning	-338 711	-303 556
Vatten	-161 529	-149 063
Renhållning	-59 671	-56 756
TV, bredband, iptelefoni	-78 260	-65 557
Serviceavtal	-45 614	-34 415
Förvaltningskostnader	-272 516	-240 376
Försäkringar	-33 401	-30 398
Fastighetsskatt	-55 993	-55 993
Övriga driftskostnader	-16 014	-26 547
	-1 372 534	-1 168 906
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Dörrbyte	-24 128	0
	-24 128	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 250	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-150 272	-144 809
Kostnader överlåtelse och panter	-7 351	-5 779
Konsulter	-25 000	-8 143
Medlemsavgifter HSB	-19 100	-19 100
Arrende, hyra, leasing	-2 805	-3 825
	-220 778	-196 156
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 880	-33 410
Löner för anställda	-750	-8 700
Sociala avgifter	-3 412	-8 968
	-24 042	-51 078
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-292 587	-292 587
	-292 587	-292 587

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 147 301	14 147 301
Ingående anskaffningsvärde mark	16 674	16 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 163 975	14 163 975

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 401 226	-4 108 639
Årets avskrivningar byggnader	-292 587	-292 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 693 813	-4 401 226

Utgående redovisat värde **9 470 162** **9 762 749**

Redovisade värden byggnader	9 453 488	9 746 075
Redovisade värden mark	16 674	16 674

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	13 443 000	3 833 000	17 276 000	17 276 000
		13 443 000	3 833 000	17 276 000	17 276 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 342 300	14 342 300
Summa ställda säkerheter	14 342 300	14 342 300

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering: Inför balkongbyte	31 373	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	31 373	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 621	1 583
Övriga kortfristiga fordringar	2 539	2 139
	4 160	3 722

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Försäkring	38 404	33 401
HSB	51 716	49 979
Övrigt	18 411	17 741
	108 531	101 121

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,99%	2027-01-25	4 287 341	47 067
Swedbank		1,52%	2024-08-23	2 799 076	105 624
Swedbank		1,51%	2025-09-25	1 072 500	32 500
				8 158 917	185 191

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 280 274**

Nästa års amortering av långfristig skuld 79 567

Lån som ska konverteras inom ett år 2 799 076

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 878 643**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,77%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 740 764

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 232 962

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

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 847	16 054
	11 847	16 054

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter	0	11
	0	11

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	4 273	6 598
Upplupna räntekostnader	13 999	14 184
Förutbetalda årsavgifter och hyror	168 554	160 168
El, Fjärrvärme, Vatten	68 648	62 006
Upplupet arvode	13 600	21 000
Upplupet revisionsarvode	16 000	19 000
Övrigt	30 546	23 077
	315 620	306 033

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Kolbaek-Jensen

.....
Jimmy Vendin

.....
Lilian Grund

.....
Markus Jansson

.....
Tomas Ersson

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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Förmannen i Sandviken, org.nr. 785500-0761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen i Sandviken för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Förmannen i Sandviken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Förmannen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 20:02:05



JIMMY VENDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 14:56:03



MARKUS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:05:48



BENGT KOLBAEK-JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:27:27



LILIAN GRUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 13:05:09



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 08:42:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Förmannen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 08:42:21



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.