



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Sofiedal | Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Sofiedal I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-6561 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sofiedal 8:3	1990-07-04	1991

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
51	p-platser	0
151	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 130
111	garageplatser	1 665
1	Lokal	35
Totalt 314 objekt		12 830

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 71 st 2 rok, 6 st 2.5 rok, 63 st 3 rok, 5 st 4.5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Wohlin	Ordförande
Leif Berg	Ledamot
Marie Ljusberg	Ledamot
Thomas Jansson	Ledamot
Christer Wallin	Ledamot
Kjell Olofsson	Ledamot
Christina Nilsson	Ledamot
Magnus Jonsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Wohlin, Christina Nilsson, Kjell Olofsson och Marie Ljusberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Wohlin, Leif Berg, Christina Nilsson och Magnus Jonsson.

Revisorer har varit Rolf Ågren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Göran Bodin och Eva Hagelberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar samt 5 övriga deltagare. På stämman togs andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023. Extra stämma hölls 2023-04-25 togs första beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%,
fr.o.m. 2023-10-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-08-31.

Under det gångna året har fritidsaktiviteter bedrivits enligt följande:

Fritidskommittén har varannan vecka ordnat med luncher i föreningslokalen. Vidare har det ordnats med surströmmingsmiddag, julfest, luciakaffe och fler olika aktiviteter.
I lokalen har det också varit bl.a syjunta.

Utomhus har det varit livlig aktivitet runt boulebanan och några spelar biljard varje vecka.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018 - 2022	Uppgradering/ombyggnad av samtliga hissars.
2019	Färdigställande av ny lägenhet i hus 1. Fortsatt byte av balkongtak hus 1 - 13. Renovering av garagepanel med plåtbeklädnad nedtill.
2020	Renovering av garagepanel med plåtbeklädnad nedtill avslutas. Fortsatt byte av balkongtak hus 1 - 13. Byte belysning vid parkering på grusplan. Förbättring av utemiljö.
2021	Asfaltering vid sophus. Avslutat byte av balkongtak hus 1 - 13. Byte belysning på nedre gräsplanen. Uppfräschning av grillplats. förbättring/utplaning av gångväg bakom hus 15 ner mot gräsplanen.
2022	Övergripande arbeten med varmvattencirkulationen och handdukstorkar i samtliga hus, samt lagt ny kulvert mellan hus 3 och 9. Renovering av kvarterslokalen. Renovering av relaxavdelning. Beskärning av träd och buskar.
2023	Reparation/asfaltering av vägen utanför hus 5 - 7. Asfaltering mellan hus 17 -19. Asfaltering utanför hus 21. Byte av två balkongtak.

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

Årtal	Ändamål
2024 - 2028	Löpande underhållsåtgärder enligt upprättad underhållsplan. Exempelvis byte av tvättutrustning och underhållsmålning. Byte av balkongtak hus 15 - 21 Byte av entrépartier och montering av kodlås/porttelefon. Översyn värmesystem, byte ventiler och termostater.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	201	332	339	342	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 373	7 637	7 894	8 166	8 445
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 346	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	172	178	182	168	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 001	929	920	911	900
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	913	1 004	988	978	0
Nettoomsättning, tkr	11 716	11 172	10 995	10 884	10 644
Resultat efter finansiella poster, tkr	-229	827	1 317	845	469
Soliditet, %	25	25	24	22	21

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.

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.

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.

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.

Uppllysning om föreningens förlust

Årets resultat är -229 tkr och efter avsättning till /avlyft från underhållplan -417 tkr.

Det beror främst på ökade räntekostnader och försäkringsskador. Ser man på flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat. För att möta ökade kostnader har föreningen beslutat att höja avgifterna med 6% enligt budget 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 790 511	0	0	7 790 511
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	595 835	0	0	595 835
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 312 876	0	188 135	4 501 011
S:a bundet eget kapital, kr	12 699 222	0	188 135	12 887 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 377 635	827 103	-188 135	16 016 603
Årets resultat, kr	827 103	-827 103	-229 375	-229 375
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 204 738	0	-417 510	15 787 228
S:a eget kapital, kr	28 903 960	0	-229 375	28 674 585

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 480 000 kr samt ianspråktagande skett med 291 865 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	16 204 738
Årets resultat, kr	-229 375
Reservation till underhållsfond, kr	-480 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	291 865
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 787 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 787 228

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	11 716 024	11 172 134
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 716 024	11 172 134
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 946 510	-5 279 459
Underhåll enligt plan	Not 4	-291 865	-399 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-596 234	-597 667
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-96 937	-77 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 518 656	-2 473 165
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 450 202	-8 828 190
RÖRELSERESULTAT		2 265 822	2 343 943
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 642	9 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 505 794	-1 525 105
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 045	-905
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 495 197	-1 516 840
ÅRETS RESULTAT		-229 375	827 103

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	111 118 633	113 637 288
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>111 118 633</u>	<u>113 637 288</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>111 118 633</u>	<u>113 637 288</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 742	300
Avräkningskonto HSB		1 071 983	2 026 011
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	33 320	47 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	686 414	640 966
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 802 459</u>	<u>2 715 196</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	13 040	13 409
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>13 040</u>	<u>13 409</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 815 500</u>	<u>2 728 605</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>112 934 133</u>	<u>116 365 893</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 790 511	7 790 511
Upplåtelseavgifter		595 835	595 835
Fond för yttre underhåll		4 501 011	4 312 876
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 887 357</u>	<u>12 699 222</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 016 603	15 377 635
Årets resultat		-229 375	827 103
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>15 787 228</u>	<u>16 204 738</u>
Summa eget kapital		<u>28 674 585</u>	<u>28 903 960</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	30 686 079	31 686 075
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>30 686 079</u>	<u>31 686 075</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		51 073 922	53 308 662
Medlemmarnas inre fond	Not 15	116 644	116 644
Leverantörsskulder		690 182	291 932
Aktuell skatteskuld	Not 16	75 750	43 397
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 058	25 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 607 913	1 989 867
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>53 573 469</u>	<u>55 775 858</u>
Summa skulder		<u>84 259 548</u>	<u>87 461 933</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>112 934 133</u>	<u>116 365 893</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 265 822	2 343 943
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 518 656	2 473 165
	<u>4 784 478</u>	<u>4 817 108</u>
Erhållen ränta	11 642	9 170
Erlagd ränta	-2 533 637	-1 422 566
Övriga poster	-1 045	-905
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 261 438</u>	<u>3 402 806</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 291	-39 604
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	60 193	438 389
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 280 340</u>	<u>3 801 591</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 470 861
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 470 861</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 234 736	-2 869 341
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 234 736</u>	<u>-2 869 341</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-954 396</u>	<u>-538 611</u>
Likvida medel vid årets början	2 039 420	2 578 031
Likvida medel vid årets slut	<u>1 085 024</u>	<u>2 039 420</u>
	<u>-954 396</u>	<u>-538 611</u>

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	50 855 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*	10 864 734	10 343 628
Hysesintäkt garage och bilplatser	536 719	521 500
Hysesintäkt övrigt	20 800	8 000
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	271 800	271 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 627	806
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 204	25 536
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 140	864
	11 716 024	11 172 134
* I årsavgiften ingår el, värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-823 082	-579 449
Ventilationsrensning	-57 616	0
El	-313 146	-346 267
Uppvärmning	-1 477 714	-1 251 354
Vatten	-413 214	-383 249
Renhållning	-330 751	-319 382
TV, bredband, iptelefoni	-405 161	-405 453
Serviceavtal	-95 209	-74 184
Hissar serviceavtal & besiktning	-94 369	-104 654
Förvaltningskostnader	-1 415 915	-1 367 015
Försäkringar	-174 652	-152 894
Fastighetsskatt (varav 1519 kr tillhör 2022)	-271 309	-262 440
Övriga driftskostnader	-74 372	-33 119
	-5 946 510	-5 279 459
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-5 204	0
Underhåll stammar	0	-134 898
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-64 356	-212 482
Underhåll huskropp utvändigt	-117 305	-20 621
Underhåll mark och utemiljö	-105 000	0
Underhåll övrigt	0	-31 902
	-291 865	-399 903
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 750	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-487 722	-461 239
Kostnader överlåtelse och panter	-16 802	-22 144
Föreningsverksamhet	-4 155	-4 760
Kontorsutrustning och -material	-5 705	-1 236
Konsulter	-2 000	-28 590
Förbrukningsinventarier	0	-8 398
Medlemsavgifter HSB	-53 300	-53 300
Arrende, hyra, leasing	-8 800	0
	-596 234	-597 667

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-62 500	-62 100
Löner för anställda	0	-750
Övriga arvoden	-15 500	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 937	-12 147
	-96 937	-77 997

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 511 871	-2 466 380
Markanläggningar	-6 785	-6 785
	-2 518 656	-2 473 165

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-1 045	-905
	-1 045	-905

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 875 777	139 410 621
Årets investering byggnader - VVC proj	0	815 156
Årets investering byggnader - hissrenoveringar	0	650 000
Ingående anskaffningsvärde mark	3 400 537	3 400 537
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	203 540	203 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 479 854	144 479 854

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-30 807 512	-28 341 132
Årets avskrivningar byggnader	-2 511 871	-2 466 380
Ingående avskrivningar markanläggningar	-35 054	-28 269
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 785	-6 785
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 361 221	-30 842 566

Utgående redovisat värde**111 118 633** **113 637 288**

Redovisade värden byggnader	107 556 395	110 068 265
Redovisade värden mark	3 400 537	3 400 537
Redovisade värden markanläggningar	161 701	168 486

Fastighetsbeteckning: SOFIEDAL 8:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	66 000 000	12 400 000	78 400 000	78 400 000
Lokaler		1 653 000	1 806 000	3 459 000	3 459 000
		67 653 000	14 206 000	81 859 000	81 859 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, kommunalborgen finns för alla lån

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	9 530
Årets Investering, passersystem	0	19 060
Årets Investering	0	1 465 156
Omfört till konsultkostnad	0	-28 590
Omklassificering till Byggnader och mark - hissrenovering	0	-650 000
Omklassificering till Byggnader och mark - VVC proj	0	-815 156
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 320	32 684
Övriga kortfristiga fordringar	0	15 235
	33 320	47 919

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	204 895	174 652
Förutbetald kabel-TV och bredband	99 700	99 818
Förutbetald HSB	370 111	357 696
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 708	8 800
	686 414	640 966

Not 13 BANK

SBAB	13 040	13 409
	13 040	13 409

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,48%	2031-03-25	31 686 075	999 996
Swedbank		5,77%	2024-03-21	15 170 550	225 000
SBAB		6,39%	2024-05-10	1 651 464	99 620
SBAB		6,39%	2024-05-10	9 001 912	1 171 260
Swedbank		5,27%	2024-06-28	24 250 000	500 000
				81 760 001	2 995 876

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 686 079**

Nästa års amortering av långfristig skuld 999 996
Lån som ska konverteras inom ett år 50 073 926
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **51 073 922**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 11 983 504
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 66 780 621
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	116 644	118 244
Uttag	0	-1 600
	116 644	116 644

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	50 747	43 397
Slutskatteskuld föregående år	25 003	0
	75 750	43 397

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	9 058	25 356
	9 058	25 356

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	56 750	78 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	258 647	340 841
Upplupna räntekostnader	186 812	214 655
Upplupen revision	18 000	17 000
Upplupen HSB	28 917	240 308
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 057 561	954 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 226	144 566
	1 607 913	1 989 867

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Wallin.....
Christer Wohlin.....
Christina Nilsson.....
Kjell Olofsson.....
Leif Berg.....
Magnus Jonsson.....
Marie Ljusberg.....
Thomas Jansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Rolf Ågren

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sofiedal i Hudiksvall, org.nr. 716413-6561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofiedal i Hudiksvall 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSB Brf Sofiedal i Hudiksvall 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Ågren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Sofiedal I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER WOHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:05:27



MARIE LJUSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:29:48



CHRISTINA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:55:50



MAGNUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:04:11



CHRISTER WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:19:38



KJELL OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:47:12



THOMAS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:07:35



LEIF BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:04:49



ROLF ANDERS ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:28:45



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:34:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Sofiedal I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF ANDERS ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:00:33



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:28:34



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.