



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Järven i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Järven i Örnköldsvik med säte i ÖRNKÖLD SVIK org.nr. 789600-0713 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järved 1:255		1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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 (upplåtna med bostadsrätt)	43
1	lokaler (hyresrätt)	63
3	garageplatser	45
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 002
17	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Strandberg	Ordförande		2023-10-01
Gunilla Svensson	Ledamot		
Camilla Petersson Jähnke	Ledamot		
Martin Wallin	Ledamot		
Robin Forssén	Ledamot		2023-10-01
Robin Forssén	Ordförande	2023-10-01	
Linda Bergh	Ledamot	2023-10-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Jähnke och Gunilla Svensson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Svensson, Camilla Petersson Jähnke, Robin Forssén och Linda Berg.

Revisorer har varit: Lars-Erik Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2023-05-24, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Målning av parkeringslinjer
2020	Målning av trapphus a samt b
2021	Byte av ventiler i radiatorer i samtliga lägenheter Solceller monterades på huset Avtal med HSB om fastighetsskötsel
2022	Stämmobeslut om gemensamhetsel
2023	Verkställt gemensamhetsel Byte bergvärmepump, klar 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta året:

Årtal	Ändamål
2024	Översyn och målning, mindre detaljer Genomgång och lagning av takrelaterade områden Installation av elpanna, backup till bergvärmepumpen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	268	287	335	304	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 449	3 768	3 950	4 131	4 314
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 806	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	169	118	143	138	0
Årsavgifter, kr/kvm	963	889	876	859	850
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 011	1 015	981	1 075	0
Nettoomsättning, tkr	1 166	1 126	1 088	1 075	1 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	105	45	166	69	315
Soliditet, %	47	45	44	41	40

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	61 040	0	0	61 040
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 771 457	0	73 000	1 844 457
S:a bundet eget kapital, kr	1 832 497	0	73 000	1 905 497
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 765 158	45 076	-73 000	1 737 235
Årets resultat, kr	45 076	-45 076	104 689	104 689
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 810 234	0	31 689	1 841 924
S:a eget kapital, kr	3 642 731	0	104 689	3 747 421

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 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	1 810 235
Årets resultat, kr	104 689
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 841 924

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 841 924
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 165 731	1 125 776
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 165 731	1 125 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-576 012	-522 581
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-61 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 782	-143 202
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-47 532	-52 578
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-204 692	-212 361
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-967 018	-992 075
RÖRELSERESULTAT		198 714	133 702
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39 451	9 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 675	-97 263
Övriga finansiella poster	Not 8	-800	-800
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-94 024	-88 625
ÅRETS RESULTAT		104 689	45 076

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 837 378	6 042 070
Pågående nyanläggningar	Not 10	77 123	50 348
Summa materiella anläggningstillgångar		5 914 501	6 092 418
Summa anläggningstillgångar			
		5 914 501	6 092 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		357 847	501 876
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 908	10 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 455	92 786
Summa kortfristiga fordringar		432 210	605 442
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 685 804	1 347 563
Summa kassa och bank		1 685 804	1 347 563
Summa omsättningstillgångar			
		2 118 014	1 953 005
SUMMA TILLGÅNGAR			
		8 032 516	8 045 423

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 040	61 040
Fond för yttre underhåll		1 844 457	1 771 457
Summa bundet eget kapital		1 905 497	1 832 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 737 235	1 765 158
Årets resultat		104 689	45 076
Summa fritt eget kapital		1 841 924	1 810 235
Summa eget kapital		3 747 421	3 642 732
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 547 940	1 667 373
Summa långfristiga skulder		1 547 940	1 667 373
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 428 985	2 511 276
Medlemmarnas inre fond	Not 15	11 689	19 645
Leverantörsskulder		17 166	50 963
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 864	2 864
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	39	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	276 412	150 570
Summa kortfristiga skulder		2 737 154	2 735 318
Summa skulder		4 285 094	4 402 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 032 516	8 045 423

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	198 714	133 702
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	204 692	212 361
	<u>403 405</u>	<u>346 062</u>
Erhållen ränta	39 451	9 438
Erlagd ränta	-125 157	-97 126
Övriga poster	-800	-800
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>316 899</u>	<u>257 574</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 203	12 066
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	76 609	38 253
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	422 712	307 893
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-26 775	-50 348
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-26 775	-50 348
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-201 724	-201 724
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-201 724	-201 724
ÅRETS KASSAFLÖDE	194 213	55 821
Likvida medel vid årets början	1 849 438	1 793 617
Likvida medel vid årets slut	<u>2 043 651</u>	<u>1 849 438</u>
	194 213	55 821

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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
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	2 878 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*	911 940	876 876
Årsavgifter lokaler	54 192	52 104
Årsavgifter egna	40 320	40 320
Hysesintäkt lokaler	86 690	74 619
Hysesintäkt garage och bilplatser	55 890	55 470
Hysesintäkt övrigt	1 260	1 260
Konsumtionsavgift el	0	8
Försäljning egenproducerad el	5 532	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	952
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 594	24 167
	1 165 731	1 125 776
* I årsavgiften ingår Tv/bredband, el, värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-117 089	-112 187
El	-120 996	-72 202
Vatten	-73 618	-58 944
Renhållning	-19 691	-18 322
TV, bredband, iptelefoni	-11 552	-11 587
Obligatoriska besiktningar	0	-18 375
Serviceavtal	-4 089	-4 232
Förvaltningskostnader	-178 351	-165 190
Försäkringar	-20 149	-17 911
Fastighetsskatt	-25 700	-25 700
Övriga driftskostnader	-4 779	-17 931
	-576 012	-522 581
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga, tvättmaskin	0	-29 308
Underhåll installationer, ventilation	0	-32 045
	0	-61 353
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 625	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-107 499	-108 223
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	0
Konsulter	-6 720	0
Förbrukningsinventarier	0	-7 504
Medlemsavgifter HSB	-13 100	-13 100
	-138 782	-143 202
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 500	-40 500
Sociala avgifter	-11 032	-12 078
	-47 532	-52 578
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-204 692	-212 361
	-204 692	-212 361
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-800	-800
	-800	-800

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 9 310 904 9 310 904

Ingående anskaffningsvärde mark 13 000 13 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 9 323 904 9 323 904**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 281 834 -3 069 473

Årets avskrivningar byggnader -204 692 -212 361

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 486 526 -3 281 834**Utgående redovisat värde 5 837 378 6 042 070**

Redovisade värden byggnader 5 824 378 6 029 070

Redovisade värden mark 13 000 13 000

Fastighetsbeteckning: Järved 1:255

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	6 000 000	1 380 000	7 380 000	7 380 000
Lokaler	1978	296 000	60 000	356 000	356 000
		6 296 000	1 440 000	7 736 000	7 736 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 6 382 000 6 382 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 6 382 000 6 382 000**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar 50 348 0

Årets Investering, bergvärmepump 26 775 50 348

Utgående värde pågående nyanläggningar 77 123 50 348

Pågående nyanläggningar avser utredning och investering i ny bergvärmepump, klart VT 2024

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

18 908

10 780

18 908**10 780****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 0 20 149

Förutbetald el, värme, vatten, renhållning 0 1 866

Förutbetald kabel-TV och bredband 1 980 1 980

Förutbetald administration 30 981 30 418

Förutbetald fastighetsskötsel 22 494 21 600

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 0 16 774

55 455**92 787****Not 13 BANK**

SEB 943 927

SBAB 1 684 861 1 346 636

1 685 804**1 347 563**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	1,74%	2026-06-28	1 134 352	18 752
SE-Banken Bolån	2,42%	2024-06-28	70 681	59 792
SE-Banken Bolån	2,49%	2027-02-28	462 340	30 000
Stadshypotek	5,35%	2024-01-30	1 118 100	20 000
Stadshypotek	4,83%	2024-12-30	1 191 452	23 828
			3 976 925	152 372

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 547 940

Nästa års amortering av långfristig skuld

48 752

Lån som ska konverteras inom ett år

2 380 233

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 428 985

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

609 488

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 215 065

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

19 645

27 069

Uttag

-7 957

-7 423

11 689**19 645****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

2 864

2 864

2 864**2 864****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

39

0

39**0****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

10 474

2 956

Upplupen kostnad installation IMD

65 517

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

124 136

90 043

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

76 285

57 571

276 412**150 570**

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Petersson Jähnke.....
Gunilla Svensson.....
Linda Bergh.....
Martin Wallin.....
Robin Forssén

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

Revisor vald av föreningsstämman
Lars Erik Eriksson

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Järven i Örnköldsvik, org.nr. 789600-0713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Järven i Örnköldsvik 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 HSBs brf Järven i Örnsköldsvik 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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

Lars-Erik Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROBIN FORSSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 11:42:52



GUNILLA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 08:45:23



CAMILLA PETERSSON JÄHNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 19:09:02



MARTIN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:29:48



LINDA BERGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 13:37:56



LARS-ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 10:49:10



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 15:58:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS-ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 10:51:48



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 16:00:13



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.