



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Slotte | Ljusdal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Slotte I Ljusdal med säte i Ljusdal org.nr. 787000-0234 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-08.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slotte 7:2	1960-05-02	1963

### 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 <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	89
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2846
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	116
14	garageplatser	222
31	p-platser	0
<b>Totalt 92 objekt</b>		<b>3273</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 6 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Sundqvist	Ordförande	2023-11-13	
Bo Sundqvist	Ledamot		
Linda Fransson	Ordförande	2020-06-23	2023-11-13
Linda Fransson	Ledamot		
Lennart Forslund	HSB Ledamot		
Robert Thor	Ledamot		
Anna Gunnarsson	Ledamot		
Bengt Jakobsson	Suppleant		
Yngve Thorén	Suppleant		
Sven Erland Ramström	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Fransson, Robert Thor samt suppleant Sven Erland Ramström.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Thor, Bo Sundqvist, Linda Fransson och Anna Gunnarsson.

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

Valberedning har varit: Bo Sundqvist (sammankallande), Linda Fransson, Robert Thor och Anna Gunnarsson vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

I samband med stämman togs första beslut om antagande av nya stadgar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Föreningen har inte utfört någon fastighetsbesiktning under året. En omfattande genomgång av fastigheten tillsammans med konsult från HSB planeras under år 2024 varpå Underhållsplanen kommer att uppdateras.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Utvändig målning av betongsockel.
2018	OVK (obligatorisk ventilationskontroll och en skadeförebyggande inspektion av el, brand och vatten. Åtgärder utifrån den skadeförebyggande inspektionen har vidtagits.
2018	Obligatorisk energideklaration för fastigheten.
2019	Utvändig uppräschning vid ingångarna till 56 A-C samt 58 A-B.
2019	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2020	Färdigställande av grönytor efter utbyggnad av balkonger
2022	Byggt vindskydd vid port 58:a och målat vindskydd vid port 56. Inköp av hjärtstartare.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av tvättmaskiner och torktumlare vid behov
2024	Målning av carportar
2027	Stuprör och hängrännor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

### Under året har det varit ett antal aktiviteter

- Handarbetscafé tillsammans med övriga föreningar.
- 16 mars, demonstration av hjärtstartare samt genomgång av brandsäkerhet.
- 29 juli, Loppis och grillafton.
- 18 augusti, grillafton.
- 5 oktober, HSB Slotte firade 60-års jubileum.
- 7 december, grötfest.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	136	145	179	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 101	4 514	4 624	4 737	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 532	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	187	186	201	188	0
Årsavgifter, kr/kvm	735	554	554	554	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	684	714	700	703	0
Nettoomsättning, tkr	2 238	2 177	2 137	2 146	1 946
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	29	55	69	222
Soliditet, %	16	15	14	14	13

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

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. 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	150 910	0	0	150 910
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 139 157	0	62 000	1 201 157
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 290 067</b>	<b>0</b>	<b>62 000</b>	<b>1 352 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 163 546	28 992	-62 000	1 130 538
Årets resultat, kr	28 992	-28 992	128 485	128 485
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 192 538</b>	<b>0</b>	<b>66 485</b>	<b>1 259 023</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 482 605</b>	<b>0</b>	<b>128 485</b>	<b>2 611 090</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 62 000 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	1 192 538
Årets resultat, kr	128 485
Reservation till underhållsfond, kr	-62 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 259 023</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 259 023</b>
------------------------------------	------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 238 057	2 176 994
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 238 057</b>	<b>2 176 994</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 132 692	-1 188 590
Övriga externa kostnader	Not 4	-158 410	-150 267
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-118 633	-138 431
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-379 406	-387 279
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 789 141</b>	<b>-1 864 567</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>448 916</b>	<b>312 427</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 744	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 176	-283 776
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-320 432</b>	<b>-283 505</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>128 485</b>	<b>28 922</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 195 261	15 573 879
Inventarier och installationer	Not 8	1 051	1 839
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 196 312</b>	<b>15 575 717</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 196 312</b>	<b>15 575 717</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 429	24 858
Avräkningskonto HSB		1 407 894	1 184 580
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	22 973	13 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	132 048	127 038
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 575 344</b>	<b>1 349 487</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	65 213	58 156
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>65 213</b>	<b>58 156</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 640 557</b>	<b>1 407 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 836 869</b>	<b>16 983 360</b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	150 910	150 910	
Fond för yttre underhåll	1 201 157	1 139 157	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 352 067</b>	<b>1 290 067</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 130 538	1 163 546	
Årets resultat	128 485	28 922	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 259 023</b>	<b>1 192 468</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 611 090</b>	<b>2 482 535</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 233 000	11 240 027
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 233 000</b>	<b>11 240 027</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 191 027	2 530 676
Medlemmarnas inre fond	Not 13	341 200	333 307
Leverantörsskulder		62 345	38 778
Aktuell skatteskuld	Not 14	14 005	9 568
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 751	3 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	379 450	345 440
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 992 778</b>	<b>3 260 798</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>14 225 778</b>	<b>14 500 825</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 836 869</b>	<b>16 983 360</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	448 916	312 427
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	379 406	387 279
	828 322	699 706
Erhållen ränta	2 744	271
Erlagd ränta	-318 555	-277 884
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>512 511</b>	<b>422 093</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 543	1 393
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	171 078	21 097
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>681 047</b>	<b>444 583</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-450 676	-336 676
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-450 676</b>	<b>-336 676</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>230 371</b>	<b>107 907</b>
Likvida medel vid årets början	1 242 736	1 134 829
Likvida medel vid årets slut	1 473 107	1 242 736
	<b>230 371</b>	<b>107 907</b>

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 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	247 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 598 316	1 536 876
Årsavgifter lokaler	108 072	103 920
Årsavgifter egna	351 120	334 920
Hysesintäkt lokaler	360	360
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 185	98 160
Hysesintäkt övrigt	7 475	1 700
Hysesrabatter	-31 176	-31 176
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	120 888	120 888
Avsatt till inre fond	-47 952	-47 952
Övriga intäkter i verksamheten	21 600	21 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 856
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 514	7 716
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 656	27 126
	<b>2 238 057</b>	<b>2 176 994</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-14 910	-33 457
El	-57 448	-48 462
Uppvärmning	-416 511	-386 539
Vatten	-137 297	-131 828
Renhållning	-72 772	-69 420
TV, bredband, iptelefoni	-115 620	-122 580
Serviceavtal	-4 830	-4 508
Förvaltningskostnader	-160 369	-234 744
Försäkringar	-69 229	-62 938
Fastighetsskatt	-66 009	-66 009
Övriga driftskostnader	-17 697	-28 106
	<b>-1 132 692</b>	<b>-1 188 590</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 500	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-88 701	-84 320
Kostnader överlåtelse och panter	-6 039	-7 219
Föreningsverksamhet	-19 439	-1 836
Kontorsutrustning och -material	-455	-2 263
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 327	-4 059
Förbrukningsinventarier	0	-18 395
Medlemsavgifter HSB	-21 800	-21 800
Kundförluster m m	-149	0
	<b>-158 410</b>	<b>-150 267</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	2
Arvode till styrelsen	-37 100	-40 050
Löner för anställda	-2 550	-18 125
Vicevärdsarvode	-55 992	-55 992
Övriga arvoden	-2 500	-1 200
Sociala avgifter	-20 491	-23 064
	<b>-118 633</b>	<b>-138 431</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-378 618	-386 491
Installationer och inventarier	-788	-788
	<b>-379 406</b>	<b>-387 279</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 871 445	20 871 445
Ingående anskaffningsvärde mark	96 600	96 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 968 045</b>	<b>20 968 045</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 394 166	-5 007 675
Årets avskrivningar byggnader	-378 618	-386 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 772 784</b>	<b>-5 394 166</b>

**Utgående redovisat värde**

15 195 261 15 573 879

Redovisade värden byggnader	15 098 661	15 477 279
Redovisade värden mark	96 600	96 600

**Fastighetsbeteckning:** Slotte 7:2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1963	14 800 000	3 913 000	18 713 000	18 713 000
Lokaler		670 000	317 000	987 000	987 000
		<b>15 470 000</b>	<b>4 230 000</b>	<b>19 700 000</b>	<b>19 700 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	14 961 000	14 961 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 961 000</b>	<b>14 961 000</b>

**Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	3 940	3 940
Utgående anskaffningsvärden	3 940	3 940

Ingående avskrivningar	-2 101	-1 313
Årets avskrivningar	-788	-788
Utgående avskrivningar	-2 889	-2 101

**Utgående redovisat värde**

1 051 1 839

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	22 973	13 011
	<b>22 973</b>	<b>13 011</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	73 034	69 229
Förutbetalad Securitas	5 411	4 830
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 270	19 270
Förutbetala kostnader HSB Södra Norrland	34 333	33 709
	<b>132 048</b>	<b>127 038</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 11 BANK</b>					
Handelsbanken	65 213	58 156			
	<u>65 213</u>	<u>58 156</u>			
<b>Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		Nästa års			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebeskrivning</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Stadshypotek		1,56%	2024-03-30	1 765 527	19 676
Stadshypotek		2,80%	2024-04-02	910 000	120 000
Stadshypotek		2,80%	2024-04-30	1 387 500	15 000
Stadshypotek		1,56%	2024-06-01	2 184 000	48 000
Stadshypotek		3,41%	2024-06-01	1 840 000	40 000
Stadshypotek		4,82%	2026-06-01	2 184 000	48 000
Stadshypotek		1,66%	2025-09-30	2 013 000	44 000
Stadshypotek		1,66%	2025-10-30	1 140 000	12 000
				<b>13 424 027</b>	<b>346 676</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 233 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					104 000
Lån som ska konverteras inom ett år					8 087 027
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>8 191 027</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 386 704
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 690 647
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
<b>Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde	333 307	315 132			
Avsättning	47 952	47 952			
Uttag	-40 059	-29 778			
	<u>341 200</u>	<u>333 307</u>			
<b>Not 14 AKTUELL SKATTESKULD</b>					
Årets beräknade skatteskuld	4 437	9 568			
Slutskatteskuld föregående år	9 568	0			
	<u>14 005</u>	<u>9 568</u>			
<b>Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Personalens källskatt	3 137	1 398			
Arbetsgivaravgifter	1 614	971			
Övriga kortfristiga skulder	0	660			
	<u>4 751</u>	<u>3 029</u>			
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>					
Upplupna löner och arvoden	19 300	17 300			
Upplupna sociala avgifter	6 064	5 436			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	87 797	80 501			
Upplupna räntekostnader	28 944	24 323			
Upplupen revision	14 750	12 000			
Upplupen reparationskostnad	0	5 319			
Upplupen fastighetsförvaltning	5 107	0			
Förutbetalda årsavgifter och hyror	217 488	197 124			
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 437			
	<u>379 450</u>	<u>345 440</u>			

2023-12-31

2022-12-31

**Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna Gunnarsson.....  
Bo Sundqvist.....  
Lennart Forslund.....  
Linda Fransson.....  
Robert Thor

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

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slotte i Ljusdal, org.nr. 787000-0234

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slotte i Ljusdal 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## 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 Slotte i Ljusdal 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 revisionssed 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.

### 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Ljusdal

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**BO SUNDQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 13:55:41



**LINDA FRANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 01:10:03



**ROBERT THOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:15:11



**ANNA GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:29:18



**LENNART FORSLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:22:13



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:13:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:13:26



# 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.