



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Knekten | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Knekten I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 716413-4434 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-26.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Knektslätten 3:22	1980-10-27	1982

#### 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 <sup>2</sup>
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3216

#### Totalt 28 objekt

**3216**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 3 rok, 16 st 4 rok, 8 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Nilsson	Ordförande
Arja Markkola	Ledamot
Håkan Spinord	Ledamot
Per-Anders Bäckman	Ledamot
Ola Nilsson	Ledamot
Annette Gustafsson	Ledamot
Annika Rosén	Ledamot
Joel Lantz	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Nilsson, Håkan Spinord, Annette Gustafsson och Annika Rosén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firma tecknare har varit: Per Nilsson, Håkan Spinord, Annika Rosén och Kjell Fredin, två i förening.

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

Valberedning har varit: Jahn Edh och Ingrid Nordgren, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-21, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har under året lagt om 2 st lån på totalt 3.000.000 kr samt nedmonterat 25 garageportar för att utvärderas på årstämman 2024 av medlemmarna.

### Ekonomi

I kassaflödesanalysen längre fram i denna årsredovisning ser ni att årets kassaflöde är negativt med ca -622 tkr. Det beror på det pågående arbetet med dörrbyte där delfaktura 1 på ca 1 174 tkr är betald. Föreningens skuldsättning på 3 905 kr/m<sup>2</sup> anses som normal enligt de riktmärken som finns (normal 3001-8000kr/m<sup>2</sup>) och likviditeten är god med ca 1 463 tkr vid bokslutstidpunkten. Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Slutfört arbetet med återställning av lgh 60-74 efter vattenskadan från 2017.
2020	OVK-besiktning
2019	Radonmätning av samtliga bostadsrätter. Ventilationsrengöring och OVK-besiktning.
2018	Ombyggnad av 3 st garage med nytt plåttak och nya portar. Översyn av 25 st garagetak. Färdigställnade av lekpark. Översyn och byte av takpannor
2017	Installation av fiber i samlingslokalen.
2016	Målning av alla fasader, vindskivor, byte av dålig panel. byte av hängsranor, stuprör, vindskiveplåtar mm.
2022	Installation av 3 st laddstolpar (6 st laddpunkter) för Elbil.

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

Förutom att slutföra det påbörjade arbetet med dörrbyte, Linjemålning på parkeringen samt påbörja fönsterbyten på samtliga föreningens lägenheter.

Årtal	Ändamål
2023-2024	Byte av dörrar utvändigt på samtliga lägenheter samt kvarterslokal.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	200	672	144	115	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 905	3 994	4 084	4 045	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 905	3 994	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	43	47	45	42	0
Årsavgifter, kr/kvm	540	515	507	492	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	51	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	544	1 002	512	503	0
Nettoomsättning, tkr	1 751	1 884	1 647	1 617	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	356	1 878	-338	14	0
Soliditet, %	17	15	3	5	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	833 000	0	0	833 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	871 595	0	261 000	1 132 595
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 704 595</b>	<b>0</b>	<b>261 000</b>	<b>1 965 595</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 330 646	1 878 370	-261 000	286 724
Årets resultat, kr	1 878 370	-1 878 370	356 071	356 071
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>547 724</b>	<b>0</b>	<b>95 071</b>	<b>642 795</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 252 319</b>	<b>0</b>	<b>356 071</b>	<b>2 608 390</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 261 000 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	547 724
Årets resultat, kr	356 071
Reservation till underhållsfond, kr	-261 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>642 795</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>642 795</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	1 750 596	1 883 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 340 006
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 750 596</b>	<b>3 223 666</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-583 995	-539 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 213	-127 468
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-120 736	-158 709
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 547	-282 150
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 145 491</b>	<b>-1 108 024</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>605 105</b>	<b>2 115 642</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 978	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 012	-237 425
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-249 034</b>	<b>-237 272</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>356 071</b>	<b>1 878 370</b>

**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 12 864 111	13 148 695
Inventarier och installationer	Not 9 0	2 962
Pågående nyanläggningar	Not 10 1 174 188	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 038 298</b>	<b>13 151 658</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 038 298</b>	<b>13 151 658</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB	1 462 762	2 084 802
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11 11 682	34 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 100 404	228 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 574 848</b>	<b>2 347 375</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 574 848</b>	<b>2 347 375</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>15 613 146</b>	<b>15 499 033</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	833 000	833 000
Fond för yttre underhåll	1 132 595	871 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 965 595</b>	<b>1 704 595</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	286 724	-1 330 646
Årets resultat	356 071	1 878 370
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>642 795</b>	<b>547 724</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 608 390</b>	<b>2 252 319</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 525 556
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 566 221</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 032 181	3 279 556
Medlemmarnas inre fond	Not 14	17 649
Leverantörsskulder	133 627	59 026
Aktuell skatteskuld	Not 15	7 842
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	283 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 479 199</b>	<b>3 680 493</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>13 004 755</b>	<b>13 246 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 613 146</b>	<b>15 499 033</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	605 105	2 115 642
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	287 547	282 150
Övriga poster	0	0
	<u>892 652</u>	<u>2 397 792</u>
Erhållen ränta	1 978	153
Erlagd ränta	-243 823	-235 070
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>650 807</u>	<u>2 162 875</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	150 488	-191 093
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	38 893	85 402
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>840 188</b></u>	<u><b>2 057 183</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 174 188	-68 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 174 188</b></u>	<u><b>-68 000</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-288 040	-288 040
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-288 040</b></u>	<u><b>-288 040</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-622 040</b>	<b>1 701 143</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 084 802	383 659
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 462 762</u>	<u>2 084 802</u>
	<b>-622 040</b>	<b>1 701 143</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:	00 - 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	10 727 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	1 738 080	1 655 472
Konsumtionsavgift el	8 358	4 875
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 159	7 957
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	215 356
	<u>1 750 596</u>	<u>1 883 660</u>
* Årsavgiften är en kallhyra där renhållning och vatten ingår. Kostnad för hushållsel och värme betalas av boende själva genom egna abonnemang.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	1 340 006
	<u>0</u>	<u>1 340 006</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-119 609	-80 519
El	-25 962	-22 817
Uppvärmning	-11 399	-11 063
Vatten	-101 914	-117 934
Renhållning	-41 326	-29 396
TV, bredband, iptelefoni	-4 700	-35 425
Förvaltningskostnader	-111 326	-80 307
Försäkringar	-64 543	-56 954
Fastighetsskatt	-101 340	-101 340
Övriga driftskostnader	-1 876	-3 943
	<u>-583 995</u>	<u>-539 697</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-9 500	-12 600
Övriga förvaltningskostnader	-70 796	-68 897
Kostnader överlåtelse och panter	-3 571	-7 959
Föreningsverksamhet	-574	0
Konsulter	-52 372	-20 625
Förbrukningsinventarier	0	-987
Medlemsavgifter HSB	-16 400	-16 400
	<u>-153 213</u>	<u>-127 468</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-42 000	-67 250
Vicevärdsarvode	-49 500	-54 000
Revisionsarvode	-1 500	-2 300
Sociala avgifter	-27 736	-35 159
	<u>-120 736</u>	<u>-158 709</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-277 785	-277 785
Markanläggningar	-6 800	-1 133
Installationer och inventarier	-2 962	-3 232
	<u>-287 547</u>	<u>-282 150</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 082 004	18 082 004
Ingående anskaffningsvärde mark	1 008 049	1 008 049
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	68 000	0
Årets investering markanläggning	0	68 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 158 053</b>	<b>19 158 053</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 008 225	-5 730 440
Årets avskrivningar byggnader	-277 785	-277 785
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 133	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 800	-1 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 293 942</b>	<b>-6 009 358</b>

**Utgående redovisat värde****12 864 111 13 148 695**

Redovisade värden byggnader	11 795 995	12 073 779
Redovisade värden mark	1 008 049	1 008 049
Redovisade värden markanläggningar	60 067	66 867

**Fastighetsbeteckning:** Knektslätten 3:22

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1982	10 796 000	2 716 000	13 512 000	13 512 000
		<b>10 796 000</b>	<b>2 716 000</b>	<b>13 512 000</b>	<b>13 512 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 409 000	13 409 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 409 000</b>	<b>13 409 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	87 530	87 530
Utgående anskaffningsvärden	87 530	87 530
Ingående avskrivningar	-84 567	-81 336
Årets avskrivningar	-2 962	-3 232
Utgående avskrivningar	-87 530	-84 567
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 962</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering; dörrbyte	1 174 188	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>1 174 188</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser dörrbyte och planeras vara klart nu under år 2024.  
Offetpriset ligger på 1 421 250 kr.

2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	11 682	4
Övriga kortfristiga fordringar; ing moms laddstolpar	0	34 000
	<b>11 682</b>	<b>34 004</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	84 109	64 543
Förutbetalad HSB	5 847	5 740
Upplupen intäkt elbilsladdning	10 448	0
Upplupen intäkt försäkringsersättning	0	90 006
Upplupna intäkt bidrag Naturvårdsverket	0	68 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	280
	<b>100 404</b>	<b>228 569</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2024-01-30	378 000	8 000
Stadshypotek	1,59%	2024-06-30	1 670 152	50 000
Stadshypotek	3,28%	2026-06-01	1 779 080	45 040
Stadshypotek	4,32%	2026-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek	4,32%	2026-12-01	991 516	130 000
Stadshypotek	1,73%	2025-09-01	1 000 000	0
Stadshypotek	1,58%	2024-12-30	3 798 989	45 000
Stadshypotek	1,67%	2025-12-30	940 000	10 000
			<b>12 557 737</b>	<b>288 040</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 525 556**

Nästa års amortering av långfristig skuld 185 040  
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 847 141  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 032 181**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,50%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 152 160  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 117 537  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	35 342	35 342
Uttag	-17 693	0
	<b>17 649</b>	<b>35 342</b>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	7 842	8 456
	<b>7 842</b>	<b>8 456</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	1 271	0
Personalens källskatt	1 350	26 740
Arbetsgivaravgifter	1 414	22 032
Övriga kortfristiga skulder	0	2 680
	<b>4 035</b>	<b>51 452</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	16 433	17 364
Upplupna räntekostnader	25 904	18 715
Upplupen revision	12 000	13 500
Upplupen fastighetsförvaltning	7 269	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	149 710	130 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 123	27 232
	<b>283 865</b>	<b>246 660</b>

**Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Annette Gustafsson

.....  
Annika Rosén

.....  
Arja Markkola

.....  
Håkan Spinord

.....  
Joel Lantz

.....  
Ola Nilsson

.....  
Per Nilsson

.....  
Per-Anders Bäckman

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Knekten i Söderhamn, org.nr. 716413-4434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knekten i Söderhamn 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 Knekten i Söderhamn 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

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Persson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PER NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:28:55



**PER-ANDERS BÄCKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 22:04:49



**ANNIKA ROSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:53:56



**ARJA MARKKOLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:54:13



**ANNETTE GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:03:48



**HÅKAN SPINORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:02:40



**OLA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 18:38:46



**JOEL LANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:20:36



**HÅKAN PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:45:56



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:09:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**HÅKAN PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:47:07



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:09:22



# 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.