



# ÅRSREDOVISNING 2023

Rörläggaren 10

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Rörläggaren 10 med säte på Frösön org.nr. 769627-3908 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-10.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rörläggaren 10	2014-09-30	1950

#### 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>
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 873
5	lokaler (hyresrätt)	614
4	förråd	20
23	p-platser	0
<b>Totalt 81 objekt</b>		<b>3 507</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 18 st 2 rok, 17 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carina Johansson	Ordförande
Staffan Eriksson	Ledamot
Monica Lekedal	Ledamot
Rickard Wrangel	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordförande/ledamot Carina Johansson

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Carina Johansson, Monica Lekedal, Rickard Wrangel, Staffan Eriksson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Anna Ericsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSBs Normalstadgar 2023, version 1, beslut nr 1, enhälligt beslut.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,7%.

En förändring av årsavgiften med +8,2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan för år 2023 som redovisar fastighetens underhållsbehov. Denna är ej uppdaterad år 2024. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-01.

Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 310 000 kronor enligt budget.

### Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019-2021	Balkongrenovering
2022	Tak över entréerna Risslersgatan 11 A och 11 B
2022	Ombyggnad av soprum
2022-2023	Komplettering av snörasskydd
2023	Två bodar/förråd för förvaring av gasolgrillar, samt utbyte av insynsskydd vid utemöbler

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

Årtal	Ändamål
2024	Inga planerade åtgärder

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Föreningen har i egen ägo 2 stycken bostadsrättslägenheter.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	60	142	102	189	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 067	4 160	4 513	4 865	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 964	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	0
Energikostnad, kr/kvm	220	204	207	176	0
Årsavgifter, kr/kvm	704	673	660	647	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	702	675	671	648	0
Nettoomsättning, tkr	2 463	2 355	2 339	2 258	2 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	-758	-499	-573	-267	-765
Soliditet, %	60	60	58	57	50

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.

Enligt BFNAR 2023.1 ska man utgå från taxerad yta, vilket innebär att även garageytor (belagda med hyra) kommer att räknas med i total yta.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under



räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el, vatten och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysning om räkenskapsårets förlust

Årets resultat är -758 tkr och efter avsättning till/avlyft från underhållsfond -1 022 tkr

Kassaflödet är negativt, föreningen har en god likviditet trots att man under år 2022 extraamorterade ett lån med 1 miljon kr. Föreningens driftkostnader har ökat främst kostnaden för reparationer, vatten och uppvärmning. Föreningen har under året haft höga juridiska kostnader p.g.a. en utragen process kring brister i badrum efter entreprenad. Föreningen under året gjort underhåll i form av rökkanaler till öppna spisar och ställt i ordning uteplats/grillplats. Under år 2024 planerar inte föreningen att utföra något underhåll. I dagsläget täcker inte årsavgiften föreningens omkostnader. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften 230101 med 4,7% och 240101 med 8,2%. Trots detta föreligger ett större höjningsbehov av årsavgifterna, för att inte föreningen ska ta av sina likvida medel och för att föreningens ska kunna finansiera kommande underhållsbehov och ekonomiska åtaganden.

## 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	25 172 840	0	0	25 172 840
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 280 466	0	0	2 280 466
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	479 014	0	264 100	743 114
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 932 320</b>	<b>0</b>	<b>264 100</b>	<b>28 196 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 451 753	-498 762	-264 100	-5 214 615
Årets resultat, kr	-498 762	498 762	-757 957	-757 957
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 950 515</b>	<b>0</b>	<b>-1 022 057</b>	<b>-5 972 572</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>22 981 805</b>	<b>0</b>	<b>-757 957</b>	<b>22 223 848</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 900 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	-4 950 515
Årets resultat, kr	-757 957
Reservation till underhållsfond, kr	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 900
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 972 572</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 972 572</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 463 337	2 354 650
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 463 337</b>	<b>2 354 650</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 596 340	-1 262 492
Underhåll enligt plan	Not 4	-45 900	-72 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 734	-306 177
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-48 400	-50 824
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-922 848	-922 848
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 948 222</b>	<b>-2 614 607</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-484 885</b>	<b>-259 957</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 346	2 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 778	-240 850
Övriga finansiella poster	Not 8	-640	-640
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-273 072</b>	<b>-238 805</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-757 957</b>	<b>-498 762</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	33 382 761	34 305 610
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>33 382 761</u>	<u>34 305 610</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>33 382 761</u></b>	<b><u>34 305 610</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		147	31
Avräkningskonto HSB		2 280 593	2 735 559
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 121	3 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 803	132 736
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 425 664</u>	<u>2 872 114</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 425 664</u></b>	<b><u>2 872 114</u></b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>33 382 761</u></b>	<b><u>34 305 610</u></b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 425 664</u></b>	<b><u>2 872 114</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>37 014 936</u></b>	<b><u>38 363 079</u></b>



## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	25 172 840	25 172 840	
Upplåtelseavgifter	2 280 466	2 280 466	
Fond för yttre underhåll	743 114	479 014	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>28 196 420</b>	<b>27 932 320</b>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-5 214 615	-4 451 753	
Årets resultat	-757 957	-498 762	
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 972 572</b>	<b>-4 950 515</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 223 847</b>	<b>22 981 805</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 464 767	14 262 527
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 464 767</b>	<b>14 262 527</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 797 770	245 010
Leverantörsskulder		156 129	466 286
Aktuell skatteskuld	Not 14	11 513	113 088
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	11 790	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	349 120	294 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 326 322</b>	<b>1 118 747</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>14 791 089</b>	<b>15 381 274</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 014 936</b>	<b>38 363 079</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-484 885	-259 957
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	922 848	922 848
	437 963	662 891
Erhållen ränta	23 346	2 685
Erlagd ränta	-295 940	-239 030
Övriga poster	-640	-640
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	164 729	425 906
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 516	81 526
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-345 023	251 634
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>-188 811</b>	<b>759 067</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter (skärmtak och snörasskydd)	0	-712 999
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-712 999</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-245 000	-230 000
Extraamortering lån		-1 000 000
Inbetalda insatser	0	501 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-245 000</b>	<b>-729 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-433 811</b>	<b>-682 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 920 915	4 603 847
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	3 487 104	3 920 915
	<b>-433 811</b>	<b>-682 932</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 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	0 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*	2 023 536	1 932 672
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-14 894
Hysesintäkt lokaler	312 288	306 288
Hysesintäkt garage och bilplatser	75 350	73 700
Hysesintäkt övrigt	3 600	3 100
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 732	12 796
Övriga fakturerade kostnader	1 896	1 896
Övriga primära intäkter och ersättningar	34 935	39 092
<b>* I årsavgiften ingår el, vatten, värme, tv/bredband</b>	<b>2 463 337</b>	<b>2 354 650</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-161 414	-79 050
El	-82 758	-83 957
Uppvärmning	-543 183	-497 916
Vatten	-143 929	-129 922
Renhållning	-76 244	-75 064
TV, bredband, iptelefoni	-50 493	-46 027
Obligatoriska besiktningar	-22 065	-49 414
Serviceavtal	-14 343	-13 861
Förvaltningskostnader	-175 726	-120 612
Försäkringar	-47 435	-43 241
Fastighetsskatt	-100 111	-96 681
Övriga driftskostnader	-178 639	-26 748
	<b>-1 596 340</b>	<b>-1 262 492</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll rökkanaler till öppna spisar	-45 900	0
Underhåll Soprum, diverse reparationer	0	-72 265
	<b>-45 900</b>	<b>-72 265</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-18 692	-18 158
Övriga förvaltningskostnader	-145 543	-141 943
Kostnader överlåtelse och panter	-13 075	-14 451
Konsulter	-135 023	-110 125
Medlemsavgifter HSB	-22 400	-21 500
	<b>-334 734</b>	<b>-306 177</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-38 500	-41 500
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-8 400	-7 824
	<b>-48 400</b>	<b>-50 824</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-922 848	-922 848
	<b>-922 848</b>	<b>-922 848</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Nordea avi-avgifter	-640	-640
	<b>-640</b>	<b>-640</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 465 866	35 731 197
Årets investering byggnader	0	734 669
Ingående anskaffningsvärde mark	4 890 000	4 890 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 355 866</b>	<b>41 355 866</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 050 257	-6 127 408
Årets avskrivningar byggnader	-922 848	-922 848
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 973 105</b>	<b>-7 050 257</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 382 761</b>	<b>34 305 610</b>
Redovisade värden byggnader	28 492 761	29 415 610
Redovisade värden mark	4 890 000	4 890 000
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Rörläggaren 10	
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>
Bostäder småhus	1945	22 400 000
Bostäder hyreshus	1945	1 371 000
		<b>23 771 000</b>
		<b>9 454 000</b>
		<b>33 225 000</b>
		<b>33 225 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	20 250 000	20 250 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 250 000</b>	<b>20 250 000</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	3 121	3 788
	<b>3 121</b>	<b>3 788</b>
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	53 524	47 435
Förutbetalad kabel-TV och bredband	13 042	12 285
Förutbetalad administration	50 613	49 372
Förutbetalad fastighetsskötsel	24 624	23 645
	<b>141 803</b>	<b>132 736</b>
<b>Not 12 BANK</b>		
Nordea	1 206 511	1 185 355
	<b>1 206 511</b>	<b>1 185 355</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,25%	2026-09-16	2 469 794	45 000
Nordea	4,34%	2027-09-15	3 731 969	60 000
Nordea	1,19%	2024-09-18	4 632 770	80 000
Nordea	1,24%	2025-09-17	3 428 004	60 000
			<b>14 262 537</b>	<b>245 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>9 464 767</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				165 000
Lån som ska konverteras inom ett år				4 632 770
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 797 770</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				980 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 037 537

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	11 513	113 088
	<b>11 513</b>	<b>113 088</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	11 790	0
	<b>11 790</b>	<b>0</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	97 130	83 991
Upplupna räntekostnader	9 633	9 795
Upplupen revision	18 000	13 808
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 190
Förutbetalda årsavgifter och hyror	206 782	182 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 575	0
	<b>349 120</b>	<b>294 364</b>

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

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Carina Johansson

.....  
Monica Lekedal

.....  
Rickard Wrangel

.....  
Staffan Eriksson

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

Margaretha Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rörläggaren 10 på Frösön, org.nr. 769627-3908

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rörläggaren 10 på Frösön 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 uppger, 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 revisionssed 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 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. 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 Bostadsrättsförening Rörläggaren 10 på Frösön för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Rörläggaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARINA JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 06:46:50



**MONICA LEKEDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:26:37



**STAFFAN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:18:57



**RICKARD WRANGEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:43:37



**MARGARETHA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 07:32:14



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:14:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Rörläggaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARGARETHA ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 07:34:56



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:16:24



# 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.