



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Brogården | Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Brogården I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0538 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-20.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åkern 2		1981

#### 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>
5	lokaler (hyresrätt)	1310
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3040
29	p-platser	0
<b>Totalt 72 objekt</b>		<b>4350</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 22 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Schön	Ordförande
Birgitta Westerlund	Ledamot
Anna-Maria Söderberg	Ledamot
Bengt Persson	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Westerlund och Anna-Marie Söderberg.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Schön, Birgitta Westerlund, Anna-Maria Söderberg och Christer Sandström.

Revisorer har varit: Bengt Olof Edman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Margareta Schön (sammankallande), Ingrid Malmström-Ericsson samt Ingrid Malmström dödsbo, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. På stämman togs första beslut om att anta nya Nprmalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Elpris höjs för 2024 med 10 öre/ kwh.

Från 2024-01-01 beslutar styrelsen att pausa avsättning till inre fond.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24 varvid planen uppdaterades.

### De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Byte Ventilations motorer
2020	Byte av låssystem
2021-2022	Relining av avloppsystem och dagvatten

Inga större händelser utförda 2023

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

Vecka 9-2024 startas byte av hiss på Brogatan. I övrigt tar vi upp nedan vad som ligger i Underhållsplan just nu. Ny besiktning och bedömning om åtgärderna ska göras och när, beslutas under sommaren efter utförd besiktning. Kostnad för Byte av Fönster ligger på 6 mkr och hissbyten på ca 1,2 mkr styck enligt underhållsplan. Byte av hiss nu år 2024 är planerat att klaras av med egna medel. För ev fönsterbyte behövs troligen nya lån tas upp för åtgärden.

Årtal	Ändamål
2024	Målning av dörrar utvändigt samt hiss på Brogatan.
2025	Byte av värmepåsar
2026	Byte av stuprör
2027	Målning Balkongplatta undersida
2028	Målning trapphus, hiss på Apoteksgatan. Det ligger även byte av fönster planerat detta år.

### Fritidsverksamhet

Julfest för medlemmar 2023-12-03

Luciakaffe i VV lokalen 2023-12-13

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	221	218	192	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 650	2 699	2 748	2 796	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 793	3 862	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	174	165	163	152	0
Årsavgifter, kr/kvm	563	503	503	503	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	54	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	729	666	663	647	0
Nettoomsättning, tkr	3 058	2 898	2 842	2 813	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	466	40	500	0	0
Soliditet, %	43	42	41	40	0

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten samt bredband/telefoni/Tv.

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	454 056	0	0	454 056
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	764 434	0	0	764 434
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 831 832	0	175 816	2 007 648
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 050 322</b>	<b>0</b>	<b>175 816</b>	<b>3 226 138</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 870 573	39 624	-175 816	5 734 381
Årets resultat, kr	39 624	-39 624	465 641	465 641
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 910 197</b>	<b>0</b>	<b>289 825</b>	<b>6 200 022</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 960 519</b>	<b>0</b>	<b>465 641</b>	<b>9 426 160</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 184 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	5 910 197
Årets resultat, kr	465 641
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 184
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 200 022</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 200 022</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	3 058 359	2 898 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 620	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 169 979</b>	<b>2 898 297</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 723 791	-1 514 317
Underhåll enligt plan	Not 5	-77 184	-423 841
Övriga externa kostnader	Not 6	-131 273	-124 562
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-116 998	-112 755
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-528 699	-498 473
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 577 945</b>	<b>-2 673 947</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>592 034</b>	<b>224 349</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		65 729	10 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 798	-194 476
Övriga finansiella poster	Not 9	-325	-325
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-126 394</b>	<b>-184 725</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>465 641</b>	<b>39 624</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 821 710	18 341 568
Inventarier och installationer	Not 11	69 989	78 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>17 891 699</u>	<u>18 420 398</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17 891 699</u>	<u>18 420 398</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Avräkningskonto HSB		1 081 915	1 465 997
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	72	3 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 833	151 870
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 253 820</u>	<u>1 621 425</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank	Not 15	2 486 412	1 523 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 486 412</u>	<u>1 523 421</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 240 232</u>	<u>3 144 846</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>22 131 931</u>	<u>21 565 244</u>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	454 056	454 056	
Upplåtelseavgifter	764 434	764 434	
Fond för yttre underhåll	2 007 648	1 831 832	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 226 138</b>	<b>3 050 322</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 734 381	5 870 573	
Årets resultat	465 641	39 624	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 200 022</b>	<b>5 910 197</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 426 160</b>	<b>8 960 519</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 071 604	10 772 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 071 604</b>	<b>10 772 625</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 457 735	968 338
Medlemmarnas inre fond	Not 17	313 989	300 170
Leverantörsskulder		333 996	59 021
Aktuell skatteskuld	Not 18	13 024	11 317
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	55 993	48 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	459 430	444 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 634 168</b>	<b>1 832 100</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 705 772</b>	<b>12 604 725</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 131 931</b>	<b>21 565 244</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	592 034	224 349
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	528 699	498 473
	<u>1 120 733</u>	<u>722 822</u>
Erhållen ränta	63 512	10 076
Erlagd ränta	-190 702	-194 728
Övriga poster	-325	-325
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>993 219</u>	<u>537 845</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 260	119 826
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	311 575	13 606
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 290 534</b></u>	<u><b>671 277</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	193 874
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>193 874</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-211 624	-211 624
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-211 624</b></u>	<u><b>-211 624</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 078 910</b>	<b>653 527</b>
Likvida medel vid årets början	2 989 418	2 335 891
Likvida medel vid årets slut	4 068 327	2 989 418
	<u><b>1 078 910</b></u>	<u><b>653 527</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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	17 570 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	1 558 428	1 527 768
Hysesintäkt lokaler	1 308 588	1 221 072
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 200	62 000
Hysesrabatter	-143	0
Konsumtionsavgift el	84 861	82 382
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	70 200	46 800
Avsatt till inre fond	-54 300	-54 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 676	6 011
Övriga primära intäkter och ersättningar	24 849	6 564
	<b>3 058 359</b>	<b>2 898 297</b>
* I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning. El och tv/bredband/telefoni debiteras separat av föreningen.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	111 620	0
	<b>111 620</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-295 397	-157 579
Sotning	-7 580	-8 298
El	-203 076	-219 195
Uppvärmning	-434 618	-381 769
Vatten	-117 109	-116 284
Renhållning	-53 271	-51 849
TV, bredband, iptelefoni	-92 551	-92 689
Obligatoriska besiktningar	-999	-1 772
Serviceavtal	-49 116	-27 199
Hissar serviceavtal & besiktning	-28 491	-27 222
Förvaltningskostnader	-212 330	-206 437
Försäkringar	-80 477	-81 322
Fastighetsskatt	-133 232	-131 142
Övriga driftskostnader	-15 543	-11 561
	<b>-1 723 791</b>	<b>-1 514 317</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll stammar	0	-362 718
Underhåll tvättstuga	-56 435	-51 140
Underhåll filter	0	-9 983
Underhåll byggnation på AF	-20 749	0
	<b>-77 184</b>	<b>-423 841</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 067	-19 399
Övriga förvaltningskostnader	-83 192	-80 997
Kostnader överlåtelse och panter	-3 676	-4 016
Föreningsverksamhet	0	-750
Kontorsutrustning och -material	-543	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-939	0
Förbrukningsinventarier	-8 457	0
Medlemsavgifter HSB	-19 400	-19 400
	<b>-131 273</b>	<b>-124 562</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-46 350	-40 800
Löner för anställda	-17 200	-21 800
Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
Sociala avgifter	-11 448	-8 155
	<b>-116 998</b>	<b>-112 755</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-467 043	-436 817
Markanläggningar	-52 815	-52 815
Installationer och inventarier	-8 841	-8 841
	<b>-528 699</b>	<b>-498 473</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgifter	-325	-325
	<b>-325</b>	<b>-325</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 648 996	23 198 124
Årets investering byggnader	0	1 450 872
Ingående anskaffningsvärde mark	1 738 830	1 738 830
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 055 794	1 055 794
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 443 620</b>	<b>27 443 620</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-8 521 595	-8 084 778
Årets avskrivningar byggnader	-467 043	-436 817
Ingående avskrivningar markanläggningar	-580 457	-527 641
Årets avskrivningar markanläggningar	-52 815	-52 815
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 621 910</b>	<b>-9 102 051</b>

**Utgående redovisat värde****17 821 710 18 341 568**

Redovisade värden byggnader	15 660 358	16 127 401
Redovisade värden mark	1 738 830	1 738 830
Redovisade värden markanläggningar	422 522	475 337

**Fastighetsbeteckning:** Åkern 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1981	22 000 000	5 200 000	27 200 000	27 200 000
Lokaler	1981	5 400 000	1 942 000	7 342 000	7 342 000
		<b>27 400 000</b>	<b>7 142 000</b>	<b>34 542 000</b>	<b>34 542 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning	20 626 000	20 626 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 626 000</b>	<b>20 626 000</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	105 678	105 678
Utgående anskaffningsvärden	105 678	105 678
Ingående avskrivningar	-26 849	-18 008
Årets avskrivningar	-8 841	-8 841
Utgående avskrivningar	-35 689	-26 849
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 989</b>	<b>78 830</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	72	3 508
	<b>72</b>	<b>3 508</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	95 546	79 233
Förutbetalad kabel-TV och bredband	23 119	23 119
Förutbetalad HSB	46 773	44 881
Förutbetalad fastighetsskötsel	1 290	1 244
Upplupna ränteintäkter	2 217	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 888	3 394
	<b>171 833</b>	<b>151 870</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Fasträntekonto i Handelsbanken till 240214 ränta 3,8%			500 000	0
			<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Not 15 BANK**

Konto i SBAB Bank, ränta 3,40%	2 481 401	1 523 421
Konto i Handelsbanken	5 012	
	<b>2 486 412</b>	<b>1 523 421</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,73%	2025-12-01	756 714	63 060
Stadshypotek	1,63%	2025-06-01	4 431 014	53 064
Stadshypotek	1,13%	2024-03-01	1 536 911	37 260
Stadshypotek	1,60%	2024-06-01	4 804 700	58 240
			<b>11 529 339</b>	<b>211 624</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 071 604**

Nästa års amortering av långfristig skuld 116 124  
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 341 611  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 457 735**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,75%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 846 496  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 471 219  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	300 170	282 262
Avsättning	54 300	54 300
Uttag	-40 481	-36 392
	<b>313 989</b>	<b>300 170</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	13 024	11 317
	<b>13 024</b>	<b>11 317</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	54 586	47 243
Personalens källskatt	1 050	1 050
Arbetsgivaravgifter	357	357
Övriga kortfristiga skulder	0	200
	<b>55 993</b>	<b>48 851</b>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	33 450	28 500
Upplupna sociala avgifter	8 363	7 125
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 212	81 421
Upplupna räntekostnader	10 515	9 419
Upplupen revision	15 700	15 200
Upplupen fastighetsförvaltning	7 363	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	302 827	283 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 305
	<b>459 430</b>	<b>444 403</b>
<b>Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.</b>		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna-Maria Söderberg

.....  
Bengt Persson

.....  
Birgitta Westerlund

.....  
Christer Sandström

.....  
Christer Schön

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 Brogården i Bollnäs, org.nr. 786500-0538

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brogården i Bollnäs 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 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 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. 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.

### 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 Brogården i Bollnäs för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Olov Edman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**CHRISTER SCHÖN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:47:01



**CHRISTER SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 11:09:37



**ANNA-MARIA SÖDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:44:52



**BENGT PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:43:53



**BIRGITTA WESTERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:46:17



**BENGT OLOF EDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:13:11



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:33:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BENGT OLOF EDMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:14:10



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:29:50



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.