



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ljusnan i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ljusnan i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0736 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Domaren 2	1943-07-19	1943
Domaren 3	1943-07-19	1944

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 ²
3	lokaler (hyresrätt)	66
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1657
17	garageplatser	255
8	p-platser	0
1	förråd	17
Totalt 59 objekt		1995

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Hansson	Ordförande
Margareta Norfelt	Sekreterare
Svante Myrberg	Ledamot
Marianne Öqvist	Ledamot
Stefan Rosen	Ledamot
Annelie Molin	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot - HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Hansson, Margareta Norfelt och Annelie Molin. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Kristina Hansson, Margareta Norfelt, Svante Myrberg och Christer Sandström.

Revisorer har varit: Monica Östansjö vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision. Valberedning har varit: Jan Norberg och Bengt-Ove Öqvist vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. På stämman togs det första beslutet av två om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-10-16, varvid planen updaterades.

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

Årtal	Ändamål
2019	Grusbeläggning på parkeringsplatserna och garagegolven.
2020	Målning av trapphus, fönsterbleck samt burspråk.
2021	Byte av två stycken tvättmaskiner.
2021	Gruppavtal bredband.
2022	Stuprör vid balkonger har åtgärdats. Fönsterbleck på samtliga balkonger har målats.
2022	LED belysning i trapphusen.
2023	Stentrappan utomhus vid ingång Nygatan 48 D.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Årtal	Ändamål
2024	Asfaltering vid nya stentrappan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	246	307	348	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 373	3 981	4 519	4 586	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 061	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	232	244	245	228	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 028	1 008	998	998	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	888	1 010	1 003	1 007	0
Nettoomsättning, tkr	1 771	1 740	1 728	1 735	1 740
Resultat efter finansiella poster, tkr	35	156	221	111	167
Soliditet, %	35	34	31	29	28

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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 070	0	0	51 070
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 054 042	0	-71 000	1 983 042
S:a bundet eget kapital, kr	2 105 112	0	-71 000	2 034 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 493 556	156 497	71 000	1 721 053
Årets resultat, kr	156 497	-156 497	35 386	35 386
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 650 053	0	106 386	1 756 439
S:a eget kapital, kr	3 755 165	0	35 386	3 790 551

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 650 053
Årets resultat, kr	35 386
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 756 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 756 439

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 771 057	1 740 042
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 771 057	1 740 042
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-970 083	-901 392
Underhåll enligt plan	Not 4	-125 000	-55 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 350	-121 746
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-159 965	-161 202
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 444	-212 444
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 593 842	-1 452 160
RÖRELSERESULTAT		177 215	287 882
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 284	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 113	-131 459
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-141 829	-131 385
ÅRETS RESULTAT		35 386	156 497

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 665 934	8 878 378
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 665 934	8 878 378
Summa anläggningstillgångar		8 665 934	8 878 378
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 292 361	1 957 668
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	32 434	31 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	65 861	60 195
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 390 656	2 049 020
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	807 347	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		807 347	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	9 739	9 080
<i>Summa kassa och bank</i>		9 739	9 080
Summa omsättningstillgångar		2 207 743	2 058 100
SUMMA TILLGÅNGAR		10 873 677	10 936 478

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	51 070	51 070	
Fond för yttre underhåll	1 983 042	2 054 042	
Summa bundet eget kapital	2 034 112	2 105 112	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 721 053	1 493 556	
Årets resultat	35 386	156 497	
Summa fritt eget kapital	1 756 439	1 650 053	
Summa eget kapital	3 790 551	3 755 165	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 009 690	5 422 812
Summa långfristiga skulder		4 009 690	5 422 812
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 719 686	1 435 787
Medlemmarnas inre fond	Not 14	18 763	18 763
Leverantörsskulder		52 475	10 788
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 579	5 516
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 489	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	275 444	285 498
Summa kortfristiga skulder		3 073 436	1 758 502
Summa skulder		7 083 126	7 181 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 873 677	10 936 478	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	177 215	287 882
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	212 444	212 444
	<u>389 660</u>	<u>500 327</u>
Erhållen ränta	9 284	74
Erlagd ränta	-148 327	-130 542
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>250 616</u>	<u>369 859</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 943	-8 715
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	28 249	46 545
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>271 922</u>	<u>407 688</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-129 223	-927 968
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-129 223</u>	<u>-927 968</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 699	-520 280
Likvida medel vid årets början	1 966 748	2 487 028
Likvida medel vid årets slut	<u>2 109 448</u>	<u>1 966 748</u>
	142 699	-520 280

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Handelsbanken 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 1 648 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 703 160	1 669 764
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-225
Hysesintäkt lokaler	4 059	4 059
Hysesintäkt garage och bilplatser	63 590	64 280
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	2 167
Övriga primära intäkter och ersättningar	248	-3
	1 771 057	1 740 042
* I årsavgifter ingår TV/Bredband		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 565	-54 495
Sotning	-1 301	0
Ventilationsrensning	-14 500	0
El	-45 720	-44 804
Uppvärmning	-316 359	-277 616
Vatten	-99 998	-98 173
Renhållning	-24 496	-23 592
TV, bredband, iptelefoni	-91 900	-93 745
Serviceavtal	-38 870	-38 217
Förvaltningskostnader	-186 089	-180 817
Försäkringar	-38 462	-30 249
Fastighetsskatt	-54 816	-54 660
Övriga driftskostnader	-18 008	-5 024
	-970 083	-901 392
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-125 000	-55 375
	-125 000	-55 375
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 473	-11 775
Övriga förvaltningskostnader	-80 397	-80 040
Kostnader överlåtelse och panter	0	-1 690
Föreningsverksamhet	-3 147	-3 135
Kontorsutrustning och -material	-1 775	-750
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 800	-4 800
Förbrukningsinventarier	-758	-2 107
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-17 000
Arrende, hyra, leasing	0	-450
	-126 350	-121 746
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-66 800	-71 450
Löner för anställda	-44 973	-30 212
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Övriga arvoden	0	-1 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-14 691	-25 040
	-159 965	-161 202
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-212 444	-212 444
	-212 444	-212 444

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 557 122	12 557 122
Ingående anskaffningsvärde mark	24 799	24 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 581 921	12 581 921

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 703 543	-3 491 099
Årets avskrivningar byggnader	-212 444	-212 444
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 915 987	-3 703 543

Utgående redovisat värde

8 665 934 8 878 378

Redovisade värden byggnader

8 641 135 8 853 579

Redovisade värden mark

24 799 24 799

Fastighetsbeteckning: Domaren 2, Domaren 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	12 000 000	3 242 000	15 242 000	15 242 000
Lokaler	1988	407 000	502 000	909 000	909 000
		12 407 000	3 744 000	16 151 000	16 151 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 035 000	9 035 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	9 035 000	9 035 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	32 434	31 157
	32 434	31 157

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	28 332	24 609
Förutbetalad HSB avtal	17 120	16 396
Förutbetalad Anticimex	5 865	5 642
Förutbetalad Telia	13 515	13 548
Upplupna ränteintäkter	354	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	675	0
	65 861	60 195

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	3,95	2024-03-28	807 347	0
			807 347	0

Not 12 BANK

Handelsbanken	9 739	9 080
	9 739	9 080

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,42%	2026-09-01	1 749 725	17 900
Stadshypotek		4,53%	2025-12-01	1 033 369	47 008
Stadshypotek		4,78%	2027-09-30	1 306 564	15 060
Stadshypotek		1,60%	2024-09-01	2 639 718	48 000
				6 729 376	127 968

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 009 690

Nästa års amortering av långfristig skuld

79 968

Lån som ska konverteras inom ett år

2 639 718

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 719 686

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,08%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

511 872

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 089 536

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

18 763

18 763

18 763**18 763****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

4 579

5 516

4 579**5 516****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 857

1 604

Arbetsgivaravgifter

632

546

2 489**2 150****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

41 800

40 100

Upplupen semesterskuld

3 501

9 925

Upplupna sociala avgifter

14 394

16 174

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

50 779

49 069

Upplupna räntekostnader

12 334

9 548

Upplupen revision

15 000

11 150

Upplupen snöröjning

13 195

11 266

Förutbetalad intäkt el, värme, vatten

0

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

124 441

138 266

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

0

275 444**285 498**

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annelie Molin.....
Christer Sandström.....
Kristina Hansson.....
Margareta Norfelt.....
Marianne Öqvist.....
Stefan Rosen.....
Svante Myrberg

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

Monica Östansjö
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ljusnan i Bollnäs, org.nr. 786500-0736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ljusnan 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 revisionsssed 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 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 Ljusnan 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Östansjö
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KRISTINA HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:53:57



SVANTE MYRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:55:25



MARGARETA NORFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:52:11



CHRISTER SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:58:05



ANNELIE MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:56:27



STEFAN ROSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:15:36



MARIANNE ÖQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 18:57:27



MONIKA ÖSTANSJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 16:37:33



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:48:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MONIKA ÖSTANSJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 16:38:24



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:45:31



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.