



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Rektorn | Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Rektorn I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-1361 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rektorn 3	1971-12-20	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstilläggingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4691
20	garageplatser	310
23	p-platser	0
Totalt 101 objekt		5001

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 16 st 2.5 rok, 15 st 3 rok, 6 st 3.5 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan-Erik Flink	Ordförande	2022-07-12
Jan-Erik Barsk	Ledamot	2022-07-12
Hans Olofsson	Ledamot	2019-08-20
Annie Nilsson	Ledamot	2021-07-19
Sven Lindberg	Ledamot	2022-07-12
Ulla Larsson	Ledamot	2023-07-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Annie Nilsson, Sven Lindberg, Jan-Erik Barsk och Jan-Erik Flink.

Je
OK

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Erik Andersson, Jan-Erik Flink, Jan-Erik Barsk, Annie Nilsson och Sven Lindberg.

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

Valberedning har varit: Marie Blom (sammankallande) och Maria Owén, valda vid föreningsstämman.

Fritidskommittén har varit Ann-Kristin Larsson Annie Nilsson samt Irene Westberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften kommer att vara oförändrad under 2024.

Avsättning till inre fonden tas bort från och med 2024

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

Styrelsens kommentar:

Under året har fritidskommittén ordnat med sommarfest, surströmmingsfest samt julfest som har varit välbesökta och mycket uppskattat. De har även haft flertalet bingoträffar där man får känna gemenskap under trevliga former.

Föreningen har investerat i en TV i samlingslokalen där många trevliga aktiviteter har förekommit bland annat både V75 trav på lördagar samt Bollnäs bandyns matcher.

Kommittén har även skött om innergårdens blommor och växter.

Som vanligt så har fritidskommittén gjort ett mycket uppskattat och bra arbete.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Upprustning av innergården bl.a. platsättning. En paviljong har uppförts samt plantering och en boulebana. Byte av samtliga garageportar
2020	Målning av garage och cykelförråd. Planering/asfaltering vid cykelförråd. Byte av 2 torktumlare.
2021	Byte av luftfilter.
2022	Ett antal träd och buskar har tagit bort på tomten.
2023	Borttagning av 2 trappor utomhus samt förlängt räcken.

fe
OR

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

Föreningen följer uppgjord underhållsplan som upprättas tillsammans med HSB. Under 2024 kommer hissen i trappuppgång 14 att renoveras och planerna ligger att detsamma skall göras i övriga trapphus under kommande år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	186	212	219	227	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 132	3 411	3 593	3 839	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 339	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	204	204	203	187	0
Årsavgifter, kr/kvm	721	658	658	658	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	723	727	710	706	0
Nettoomsättning, tkr	3 438	3 411	3 329	3 303	3 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	367	562	580	362	398
Soliditet, %	38	37	35	32	30

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

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

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

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

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

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

fl
ok

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 757 008	0	0	2 757 008
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 428 243	0	88 983	2 517 227
S:a bundet eget kapital, kr	5 185 251	0	88 983	5 274 235
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 267 667	562 186	-88 983	4 740 869
Årets resultat, kr	562 186	-562 186	366 654	366 654
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 829 853	0	277 671	5 107 523
S:a eget kapital, kr	10 015 104	0	366 654	10 381 758

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 017 kr

Ge
OK

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	4 829 852
Årets resultat, kr	366 654
Reservation till underhållsfond, kr	-220 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 017
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 107 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 107 523
------------------------------------	------------------

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

Fe
OK

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 438 403	3 410 785
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 371	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 617 774	3 410 785
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 096 840	-1 843 109
Underhåll enligt plan	Not 5	-131 017	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-193 592	-178 516
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-160 618	-159 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-433 748	-433 748
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 015 815	-2 614 762
RÖRELSERESULTAT		601 959	796 023
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 699	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 004	-233 958
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-235 305	-233 837
ÅRETS RESULTAT		366 654	562 186

Ge OR

OR

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	25 215 658	25 645 837
Inventarier och installationer	Not 10	2 676	6 244
Summa materiella anläggningstillgångar		25 218 334	25 652 081
Summa anläggningstillgångar		25 218 334	25 652 081
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6	0
Avräkningskonto HSB		1 908 647	1 300 175
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	24 506	4 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	178 868	161 595
Summa kortfristiga fordringar		2 112 027	1 466 463
Summa omsättningstillgångar		2 112 027	1 466 463
SUMMA TILLGÅNGAR		27 330 360	27 118 544

GC

OR

OR

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 757 008	2 757 008
Fond för yttre underhåll	2 517 227	2 428 243
Summa bundet eget kapital	5 274 235	5 185 251
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 740 869	4 267 667
Årets resultat	366 654	562 186
Summa fritt eget kapital	5 107 523	4 829 852
Summa eget kapital	10 381 758	10 015 104
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 596 240	15 213 060
Summa långfristiga skulder	4 596 240	15 213 060
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 066 820	789 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14 480 485	466 872
Leverantörsskulder	203 450	149 753
Aktuell skatteskuld	Not 15 11 898	8 269
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 3 245	3 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 586 464	472 742
Summa kortfristiga skulder	12 352 362	1 890 381
Summa skulder	16 948 602	17 103 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 330 360	27 118 544

OR

AR

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	601 959	796 023
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	433 748	433 748
	<u>1 035 706</u>	<u>1 229 770</u>
Erhållen ränta	1 699	121
Erlagd ränta	-230 805	-234 366
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>806 601</u>	<u>995 525</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 092	-48 801
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	178 463	92 435
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>947 971</u>	<u>1 039 159</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-339 500	-852 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-339 500</u>	<u>-852 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	608 471	187 159
Likvida medel vid årets början	1 300 175	1 113 016
Likvida medel vid årets slut	<u>1 908 647</u>	<u>1 300 175</u>
	608 471	187 159

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

OR

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	16 609 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.

OR

OR

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 086 328	3 086 328
Hysesintäkt garage och bilplatser	109 270	112 480
Konsumtionsavgift el	133 379	115 053
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	163 560	156 948
Avsatt till inre fond	-61 704	-61 704
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 573	1 684
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	-5
	3 438 403	3 410 785
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	179 371	0
	179 371	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-223 381	-119 215
El	-284 845	-293 780
Uppvärmning	-578 180	-501 502
Vatten	-158 117	-161 331
Renhållning	-67 974	-65 937
TV, bredband, iptelefoni	-170 063	-161 858
Serviceavtal	-28 351	-26 586
Hissar serviceavtal & besiktning	-45 453	-46 673
Förvaltningskostnader	-345 403	-292 454
Försäkringar	-92 686	-76 788
Fastighetsskatt	-99 962	-95 902
Övriga driftskostnader	-2 424	-1 085
	-2 096 840	-1 843 109



OR



	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll Takfläktar	-14 592	0
Underhåll uppdatering av belysning	-91 425	0
Underhåll Trappor och räck	-25 000	0
	<u>-131 017</u>	<u>0</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 500	-11 275
Övriga förvaltningskostnader	-112 733	-112 172
Kostnader överlåtelse och panter	-7 510	-1 690
Föreningsverksamhet	-16 430	-16 546
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 404	-2 453
Konsulter	-3 570	0
Förbrukningsinventarier	-15 046	-8 980
Medlemsavgifter HSB	-25 400	-25 400
	<u>-193 592</u>	<u>-178 516</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-66 400	-68 400
Vicevärdsarvode	-62 004	-62 004
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-29 214	-25 984
	<u>-160 618</u>	<u>-159 388</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-411 121	-411 121
Markanläggningar	-19 058	-19 058
Installationer och inventarier	-3 568	-3 568
	<u>-433 748</u>	<u>-433 748</u>

Ge

OR

OR

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 758 336	34 758 336			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 745 000	1 745 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	285 875	285 875			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 789 211	36 789 211			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-11 078 257	-10 667 136			
Årets avskrivningar byggnader	-411 121	-411 121			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-65 116	-46 058			
Årets avskrivningar markanläggningar	-19 058	-19 058			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 573 553	-11 143 373			
Utgående redovisat värde	25 215 658	25 645 837			
Redovisade värden byggnader	23 268 957	23 680 078			
Redovisade värden mark	1 745 000	1 745 000			
Redovisade värden markanläggningar	201 701	220 759			
Fastighetsbeteckning: Rektorn 3 i Bollnäs					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	34 000 000	8 200 000	42 200 000	42 200 000
Lokaler	1988	371 000	409 000	780 000	780 000
		34 371 000	8 609 000	42 980 000	42 980 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				34 746 000	34 746 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				34 746 000	34 746 000

OR

	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	43 707	43 707
Utgående anskaffningsvärden	43 707	43 707
Ingående avskrivningar	-37 463	-33 896
Årets avskrivningar	-3 568	-3 568
Utgående avskrivningar	-41 031	-37 463
Utgående redovisat värde	2 676	6 244

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	12 900	4 634
Övriga kortfristiga fordringar	11 606	59
	24 506	4 693

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	108 434	92 686
Förutbetalad kabel-TV och bredband	30 873	40 890
Förutbetad HSB avtal	9 610	28 019
Upplupen intäkt el, värme, vatten	29 951	0
	178 868	161 595

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,44%	2026-09-30	4 722 240	126 000
Stadshypotek	5,20%	2024-01-02	450 000	50 000
Stadshypotek	1,39%	2024-09-30	10 490 820	176 000
			15 663 060	352 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 596 240**

Nästa års amortering av långfristig skuld 126 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 940 820

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 066 820**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 408 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 903 060

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

fe

OR

OR

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	466 872	444 180
Avsättning	61 704	61 704
Uttag	-48 090	-39 012
	480 485	466 872
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	11 898	8 269
	11 898	8 269
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 585	1 585
Arbetsgivaravgifter	1 660	1 660
	3 245	3 245
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	28 500	29 000
Upplupna sociala avgifter	8 955	9 112
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	111 788	102 421
Upplupna räntekostnader	30 910	24 711
Upplupen revision	11 500	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	14 263	14 145
Upplupen kostnad uppdatering belysning	91 425	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	289 123	272 553
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 800
	586 464	472 742

fe

OR

OK

2023-12-31

2022-12-31

18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Bollnäs

25,8 -24

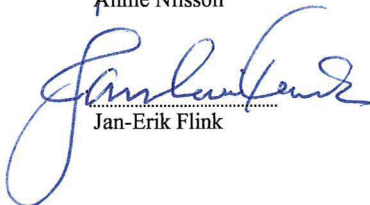
Annie Nilsson



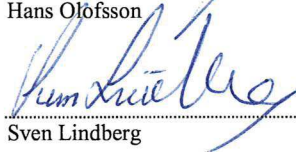
Hans Olofsson



Jan-Erik Barsk



Jan-Erik Flink



Sven Lindberg



Ulla Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-27

Revisor vald av föreningsstämman
Hans ErikssonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Oscar Rosdahl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rektorn i Bollnäs, org.nr. 786500-1361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

OR

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 Rektorn 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. Revisor 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 27/3 2024

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Eriksson
Av föreningen vald revisor

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.