



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Netto i Sundsvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Netto i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2465 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Netto 4	1968-10-16	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	958

Totalt 12 objekt

958

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tony Johansson	Ordförande	2010-05-01
Olof Nordin	Ledamot	2021-05-25
Tina Enheim Jonsson	Ledamot	2014-11-10
Sara Junkka	Ledamot	2019-04-08
Margareta Jansson	Suppleant	2016-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tony Johansson och Olof Nordin.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tony Johansson, Olof Nordin, Tina Enheim Jonsson och Sara Junkka.



Revisorer har varit: Per-Anders Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marianne Björling (sammankallande) och May Näsman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2023-08-21.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad.

Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning.

Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 33 000 kr vilket följer den fastställda underhållsplanen.

Under senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Isolering av taket i cykelrummet Byte till betongglas i källarfönster Målning av fastighetens fasad mot markplan Ny eldragning till avfuktaren i torkrummet. Installation av "Luddlåda" i tvättstugan. Stamspolning av samtliga lägenheters avlopp. Energideklaration har genomförts. GDPR (Integritets) policy har antagits.
2020	Renovering/Utbyggnad av uteplatsen Omläggning av platt belagda ytor på innergården Byte av läckande ventiler på värmeledning i källaren
2021	OVK Beskrining av träden på innergården Målning av staketet, som inramar innergården
2022	Renovering av källaren genom uppförande av bastu- och relaxrum Inköp av nytt torkskåp i tvättstugan
2023	Reparation av fastighetens fasad mot öster. Översyn av tak beläggning på fastigheten Installation av digital bokning av tvättstuga och bastu/relax Installation av ny dörrstängare på grinden mot gatan.

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

Årtal	Ändamål
2024	Översyn av låssystemet Översyn av styr- och reglerutrustning, värme Lagning av betongtrapp Översyn av lägenhetsdörrar
2025	Översyn av fastighetens putsade ytor. Målning av balkonräcken, utsida Översyn av styr- och reglerutrustning
2026	Översyn av glasbetongfönster Ev. byte av torktumlare och mangel Översyn av träpanel och vindskivor på fastigheten Målning av plåt på taket över entrén.
2027	OVK-besiktning
2028	Fasadtvätt Översyn av värmeväxlare Översyn av cirkulationspumpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 2 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	179	192	205	197	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 320	1 343	1 367	1 390	1 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 320	1 343	1 367	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	249	200	189	181	0
Årsavgifter, kr/kvm	707	659	659	659	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	95	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	714	693	712	662	0
Nettoomsättning, tkr	684	664	683	635	663
Resultat efter finansiella poster, tkr	77	75	100	127	82
Soliditet, %	49	48	47	44	42

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 210	0	0	34 210
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	296 327	0	20 000	316 327
S:a bundet eget kapital, kr	330 537	0	20 000	350 537
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	988 231	74 761	-20 000	1 042 992
Årets resultat, kr	74 761	-74 761	77 419	77 419
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 062 992	0	57 419	1 120 411
S:a eget kapital, kr	1 393 529	0	77 419	1 470 948

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 000 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	1 062 992
Årets resultat, kr	77 419
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 120 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 120 411

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	683 535	663 912
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		683 535	663 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-418 924	-337 552
Underhåll enligt plan	Not 4	-13 000	-31 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 611	-79 540
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-21 983	-53 360
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 358	-77 977
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-611 876	-580 179
RÖRELSERESULTAT		71 659	83 733
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 574	6 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 814	-15 390
SUMMA FINANSIELLA POSTER		5 760	-8 972
ÅRETS RESULTAT		77 419	74 761

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	1 802 122	1 778 094
Inventarier och installationer	Not 9	61 048	15 626
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	8 050
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 863 171</u>	<u>1 801 771</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 863 171</u>	<u>1 801 771</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		245 668	239 187
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	38 225	29 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	54 144	50 107
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>338 037</u>	<u>318 368</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	400 251	379 044
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>400 251</u>	<u>379 044</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 138 289</u>	<u>1 097 413</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 001 459</u>	<u>2 899 183</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	34 210	34 210
Fond för yttre underhåll	316 327	296 327
Summa bundet eget kapital	350 537	330 537
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 042 992	988 231
Årets resultat	77 419	74 761
Summa fritt eget kapital	1 120 412	1 062 992
Summa eget kapital	1 470 949	1 393 530
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	860 000
Summa långfristiga skulder	0	860 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 265 000	427 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	18 778
Leverantörsskulder	90 616	42 886
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	156 412
Summa kortfristiga skulder	1 530 510	645 654
Summa skulder	1 530 510	1 505 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 001 459	2 899 183

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	71 659	83 733
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	81 358	77 977
	<u>153 017</u>	<u>161 710</u>
Erhållen ränta	21 915	4 413
Erlagd ränta	-15 156	-15 414
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>159 776</u>	<u>150 709</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 529	5 761
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	45 698	26 026
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>192 945</u>	<u>182 495</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-93 750	-482 962
Investeringar i maskiner/inventarier	-49 008	-15 891
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-142 758</u>	<u>-498 853</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-22 500	-22 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-22 500</u>	<u>-22 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	27 688	-338 858
Likvida medel vid årets början	1 018 232	1 357 089
Likvida medel vid årets slut	<u>1 045 919</u>	<u>1 018 232</u>
	27 688	-338 858

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	651 096	632 148
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-7
Hysesintäkt övrigt	2 400	2 450
Konsumtionsavgift el	26 371	24 489
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 676	4 831
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	1
	<u>683 535</u>	<u>663 912</u>
* I årsavgiften ingår värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-27 651	-15 443
El	-74 047	-46 423
Uppvärmning	-114 128	-109 107
Vatten	-49 985	-36 405
Renhållning	-18 797	-21 162
TV, bredband, iptelefoni	-28 429	-9 468
Obligatoriska besiktningar	-1 600	0
Serviceavtal	-4 348	-5 619
Förvaltningskostnader	-48 779	-38 731
Försäkringar	-18 764	-17 239
Fastighetskatt	-19 068	-18 228
Övriga driftskostnader	-13 327	-19 728
	<u>-418 924</u>	<u>-337 552</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga - torkskåp	0	-31 750
Underhåll huskropp utvändigt - grind	-13 000	0
	<u>-13 000</u>	<u>-31 750</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 250	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-46 140	-44 435
Kostnader överlåtelse och panter	-4 200	-4 793
Föreningsverksamhet	-1 919	-2 561
Kontorsutrustning och -material	-547	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-914	-989
Konsulter	-1 043	0
Förbrukningsinventarier	0	-4 661
Medlemsavgifter HSB	-11 600	-11 600
	<u>-76 611</u>	<u>-79 540</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-10 000	-23 000
Övriga arvoden	-6 000	-18 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-3 983	-10 360
	<u>-21 983</u>	<u>-53 360</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-74 820	-74 352
Markanläggningar	-3 360	-3 360
Installationer och inventarier	-3 178	-265
	<u>-81 358</u>	<u>-77 977</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 468 867	2 983 829			
Omklassificering	0	10 000			
Årets investering byggnader	101 800	475 038			
Ingående anskaffningsvärde mark	22 000	22 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	84 000	84 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 676 667	3 574 867			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 789 493	-1 715 141			
Årets avskrivningar byggnader	-74 412	-74 352			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 280	-3 920			
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 360	-3 360			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 874 545	-1 796 773			
Utgående redovisat värde	1 802 122	1 778 094			
Redovisade värden byggnader	1 706 762	1 679 374			
Redovisade värden mark	22 000	22 000			
Redovisade värden markanläggningar	73 360	76 720			
Fastighetsbeteckning: NETTO 4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	7 800 000	3 300 000	11 100 000	11 100 000
		7 800 000	3 300 000	11 100 000	11 100 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		2 038 600	2 038 600		
varav i eget förvar		0	0		
Summa ställda säkerheter		2 038 600	2 038 600		
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	15 891	10 000			
Årets investeringar	0	15 891			
Årets investeringar - bokningstavla	49 008	0			
Årets försäljning, utrantering	0	-10 000			
Utgående anskaffningsvärden	64 899	15 891			
Ingående avskrivningar	-265	-10 000			
Årets avskrivningar	-3 586	-265			
Årets försäljning, utrantering	0	10 000			
Utgående avskrivningar	-3 851	-265			
Utgående redovisat värde	61 048	15 626			

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	8 050	10 126			
Årets Investering - fasad	93 750	8 050			
Årets Investering - relaxrum	0	474 912			
Omklassificering till Byggnader och mark	-101 800	-485 038			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	8 050			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	31 606	24 241			
Övrig skattefordran	2 921	3 761			
Övriga kortfristiga fordringar	3 698	1 072			
	38 225	29 074			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	21 407	18 764			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 537	1 531			
Förutbetalad HSB	28 537	27 808			
Upplupna ränteintäkter	2 664	2 004			
	54 144	50 107			
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
SBAB	4,05%	2024-05-06	400 000	400 000	
			400 000	400 000	
Not 14 BANK					
SBAB			400 251	379 044	
			400 251	379 044	
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
				Nästa års	
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank		5,16%	2024-11-24	405 000	22 500
Swedbank		1,20%	2024-11-25	860 000	0
				1 265 000	22 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					1 265 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 265 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					90 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 152 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde			18 778	22 236	
Uttag			0	-3 458	
			18 778	18 778	

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	78	78
	<u>78</u>	<u>78</u>

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	40 000	56 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	27 822	23 490
Upplupna räntekostnader	3 056	1 398
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	66 160	64 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	474
	<u>156 038</u>	<u>156 412</u>

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Olof Nordin

.....
Sara Junkka

.....
Tina Enheim Jonsson

.....
Tony Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Per-Anders Svensson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Netto i Sundsvall, org.nr. 789200-2465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Netto i Sundsvall 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Netto i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Anders Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Netto i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:17:06



OLOF NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:20:58



TINA ENHEIM JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:15:44



SARA JUNKKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:16:57



PER-ANDERS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:23:21



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:51:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Netto i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ANDERS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:02:07



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:51:27






STYRELSEN FÖR HSB BRF NETTO

Org. nr: 789200-2465

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 180 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 6729 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 1325 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 1,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 682 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	---	--------------

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt

	Årsavgift 682 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	--	---	--

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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