



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0746 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-05.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Illern 3	1951-01-01	1952
Vargen 1-2	1951-01-01	1952
Grävlingen 3-5	1951-01-01	1952
Räven 1-2	1951-01-01	1952

#### Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
42	lokaler (hyresrätt)	1 483
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 129
21	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	0
194	p-platser	0
<b>Totalt 454 objekt</b>		<b>14 612</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 149 st 3 rok, 9 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Östblom	Ordförande
Eva Nikolaisen	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot
Maria Vikström	Ledamot
Jonas Persson	Ledamot
Filip Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Östblom, Jonas Persson, Eva Nikolaisen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Östblom, Andreas Andersson, Maria Vikström och Jonas Persson.

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

Valberedning har varit: Elsa Hansson (sammanställande), Elisabeth Pålerfält samt Vesa Mattila, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-23. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,9%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2022-05-17, varvid den uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2019	Fortsatt byte av värmekulvertar och byte av undercentral
2020	Färdigställande av projektet med undercentraler och kulvertar
2021	Grävning och reparation av dagvattenledningar samt brunnar. Målning av trapphus. OVK. Rörelsebelysning i trapphus
2022	Byte av termostater och ventiler.
2023	Proppat VVC i samtliga stammar

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

Årtal	Ändamål
2024	Dräneringsarbete på Hantverkbacken 10 A-D

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 20 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 237.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	162	237	311	321	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 315	3 450	3 584	3 718	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 690	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	362	319	205	191	0
Årsavgifter, kr/kvm	883	806	790	782	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	982	926	818	816	0
Nettoomsättning, tkr	14 190	13 529	11 959	11 925	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-782	1 064	1 710	2 872	0
Soliditet, %	36	36	34	32	0

### Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -782 tkr. Orsaken till det negativa redovisade resultatet för räkenskapsåret är bland annat ökade driftskostnader, kostnader till följd av vattenskador samt höjda räntekostnader. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7% för 2024.

I dagsläget bedömer styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	336 860	0	0	336 860
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 541 240	0	-801 497	8 739 743
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 878 100</b>	<b>0</b>	<b>-801 497</b>	<b>9 076 603</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	19 065 310	1 063 975	801 497	20 930 782
Årets resultat, kr	1 063 975	-1 063 975	-781 601	-781 601
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>20 129 285</b>	<b>0</b>	<b>19 896</b>	<b>20 149 181</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>30 007 385</b>	<b>0</b>	<b>-781 601</b>	<b>29 225 784</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385.000 kr samt ianspråktagande skett med 1.186.497 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	20 129 286
Årets resultat, kr	-781 601
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 186 497
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>20 149 182</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>20 149 182</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 190 015	13 528 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 232	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>14 347 247</b>	<b>13 528 790</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 795 940	-8 426 351
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 186 497	-438 533
Övriga externa kostnader	Not 6	-776 966	-638 274
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-222 509	-201 610
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 960 598	-1 959 456
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-13 942 510</b>	<b>-11 664 224</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>404 737</b>	<b>1 864 567</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 500	902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 195 838	-801 494
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 186 338</b>	<b>-800 592</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-781 601</b>	<b>1 063 975</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	71 456 955	72 145 719
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 024 002
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>71 456 955</u>	<u>73 169 721</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>71 456 955</b></u>	<u><b>73 169 721</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 679	14 236
Avräkningskonto HSB		5 716 723	6 398 453
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	562 392	607 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	702 093	583 474
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 004 887</u>	<u>7 604 090</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 389 743	2 389 743
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 389 743</u>	<u>2 389 743</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	58 440	65 298
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>58 440</u>	<u>65 298</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>9 453 070</b></u>	<u><b>10 059 131</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>80 910 025</b></u>	<u><b>83 228 853</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		336 860	336 860
Fond för yttre underhåll		8 739 743	9 541 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 076 603</b>	<b>9 878 100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 930 782	19 065 310
Årets resultat		-781 601	1 063 975
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>20 149 182</b>	<b>20 129 286</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 225 785</b>	<b>30 007 386</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	33 852 627	36 375 129
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 852 627</b>	<b>36 375 129</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		14 592 502	14 031 252
Medlemmarnas inre fond	Not 17	278 021	292 628
Leverantörsskulder		773 869	512 126
Aktuell skatteskuld	Not 18	149 752	70 182
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 037 469	1 940 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 831 613</b>	<b>16 846 338</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>51 684 240</b>	<b>53 221 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 910 025</b>	<b>83 228 853</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	404 737	1 864 567
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 960 598	1 959 456
	<u>2 365 335</u>	<u>3 824 023</u>
Erhållen ränta	9 500	902
Erlagd ränta	-1 181 245	-749 945
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 193 590</u>	<u>3 074 980</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 527	-636 106
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	409 432	234 790
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 520 494</u>	<u>2 673 665</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-247 831	-1 024 002
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-247 831</u>	<u>-1 024 002</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 961 252	-1 961 252
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 961 252</u>	<u>-1 961 252</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-688 589</b>	<b>-311 589</b>
Likvida medel vid årets början	8 853 494	9 165 084
Likvida medel vid årets slut	<u>8 164 906</u>	<u>8 853 494</u>
	<b>-688 589</b>	<b>-311 589</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 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	33 540 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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	10 814 808	10 510 080
Årsavgifter lokaler	71 064	69 048
Årsavgifter egna	709 200	709 200
Hysesintäkt lokaler	358 131	356 285
Hysesintäkt garage och bilplatser	446 500	438 200
Hysesintäkt övrigt	1 344	17 819
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 608	3 216
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 183	48 734
Avser vidarefakturering av fjärrvärme	1 761 177	1 376 208
	<b>14 190 015</b>	<b>13 528 790</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	82 807	0
El-stöd	74 425	0
	<b>157 232</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-1 669 195	-1 125 928
Sotning	-4 113	0
El	-403 994	-518 647
Uppvärmning	-3 959 455	-3 274 563
Vatten	-933 173	-871 672
Renhållning	-357 172	-331 196
Bevakningskostnader	-71 023	-9 024
TV, bredband, iptelefoni	-632 831	-598 679
Obligatoriska besiktningar	0	-107 584
Serviceavtal	-52 785	-99 925
Förvaltningskostnader	-923 530	-789 617
Försäkringar	-301 410	-239 696
Fastighetsskatt	-355 990	-323 340
Övriga driftskostnader	-131 270	-136 481
	<b>-9 795 940</b>	<b>-8 426 351</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Ombyggnad VVC	-553 287	0
Byte ventiler/termostater	-317 958	0
Underhåll huskropp utvändigt	-315 251	-380 482
Underhåll mark och utemiljö	0	-58 051
	<b>-1 186 496</b>	<b>-438 533</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-22 000	-21 688
Övriga förvaltningskostnader	-478 827	-461 432
Kostnader överlåtelse och panter	-25 989	-48 731
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 729	-9 870
Konsulter	-167 021	-23 154
Medlemsavgifter HSB	-73 400	-73 400
	<b>-776 966</b>	<b>-638 274</b>

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-165 800	-154 700
Löner för anställda	-5 400	0
Sociala avgifter	-51 309	-46 910
	<b>-222 509</b>	<b>-201 610</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 960 598	-1 955 298
Installationer och inventarier	0	-4 158
	<b>-1 960 598</b>	<b>-1 959 456</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 376 045	109 376 045
Årets investering byggnader: Byte ventiler/termostater	1 271 833	0
Ingående anskaffningsvärde mark	270 539	270 539
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 918 417</b>	<b>109 646 584</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-37 500 865	-35 545 567
Årets avskrivningar byggnader	-1 960 598	-1 955 298
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 461 462</b>	<b>-37 500 865</b>

**Utgående redovisat värde** 71 456 955 72 145 719

Redovisade värden byggnader	71 186 416	71 875 180
Redovisade värden mark	270 539	270 539

**Fastighetsbeteckning:** Vargen 1-2, Illern 3, Grävlingen 2, 4, 5 och Råven 1-2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1980	82 000 000	17 800 000	99 800 000	99 800 000
Lokaler		4 509 000	1 150 000	5 659 000	5 659 000
		<b>86 509 000</b>	<b>18 950 000</b>	<b>105 459 000</b>	<b>105 459 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	66 440 000	66 440 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>66 440 000</b>	<b>66 440 000</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	233 119	233 119
Utgående anskaffningsvärden	233 119	233 119
Ingående avskrivningar	-233 119	-228 961
Årets avskrivningar	0	-4 158
Utgående avskrivningar	-233 119	-233 119
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 024 002	0
Årets Investering	0	1 024 002
Omklassificering till Byggnader och mark: byte ventiler/termostater	-1 024 002	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>1 024 002</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	169	121			
Övriga kortfristiga fordringar: vidarefakturerings fjärrvärme	562 223	607 806			
	<b>562 392</b>	<b>607 927</b>			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Försäkring	379 519	301 410			
HSB	171 194	161 431			
Telia	105 875	103 407			
Övrigt	45 505	17 225			
	<b>702 093</b>	<b>583 473</b>			
<b>Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
Robur Räntefond	2 389 743	2 389 743			
	<b>2 389 743</b>	<b>2 389 743</b>			
Dagsvärde per 2023-12-31: 2.449.669:-					
<b>Not 15 BANK</b>					
Swedbank	58 440	65 298			
	<b>58 440</b>	<b>65 298</b>			
<b>Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		Nästa års			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntebeskrivning</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Swedbank		4,26%	2027-02-25	12 070 000	340 000
Swedbank		1,19%	2026-09-25	3 403 750	150 000
Swedbank		1,08%	2024-09-25	2 200 000	200 000
Swedbank		1,01%	2025-10-24	9 933 590	500 000
Swedbank		4,19%	2026-09-25	9 781 539	346 252
Swedbank		1,12%	2024-06-19	3 900 000	200 000
Swedbank		1,08%	2024-10-25	7 156 250	225 000
				<b>48 445 129</b>	<b>1 961 252</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>33 852 627</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					1 336 252
Lån som ska konverteras inom ett år					13 256 250
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>14 592 502</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					7 845 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					38 638 869
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde	292 628	300 302			
Uttag	-14 607	-7 674			
	<b>278 021</b>	<b>292 628</b>			
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>					
Årets beräknade skatteskuld	149 752	70 182			
	<b>149 752</b>	<b>70 182</b>			

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Arbetsgivaravgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna sociala avgifter	23 565	23 565
Upplupna räntekostnader	174 891	160 298
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 062 382	1 021 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	776 631	734 802
	<u>2 037 469</u>	<u>1 940 150</u>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Andersson

.....  
Eva Nikolaisen

.....  
Filip Andersson

.....  
Jan Östblom

.....  
Jonas Persson

.....  
Maria Vikström

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

Johanna Gustavsson  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hantverkaren i Sandviken, org.nr. 785500-0746

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hantverkaren i Sandviken 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. 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 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 Hantverkaren i Sandviken 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 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.

## Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2022 hölls senare än vad lagen anger.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN ÖSTBLOM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 12:16:09



**ANDREAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 09:50:45



**FILIP ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 12:20:47



**MARIA VIKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 11:45:30



**JONAS PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 12:12:38



**EVA NIKOLAISEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-18 kl. 12:28:35



**JOHANNA GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-19 kl. 09:28:42



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-19 kl. 10:32:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Hantverkaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHANNA GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-19 kl. 09:29:26



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-19 kl. 10:32:32



# 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.