



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Masten i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Masten i Skelleftehamn, 769602-5233 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kölen 1 och Kölen 7. På fastigheten Kölen 1 har under år 1958 uppförts ett flerbostadshus i tre våningar med hel källare med adress Södra hamngatan 17 A-C i Skelleftehamn.

I fastigheten finns tre lokaler, lokalyta 356 m², varav en lokal är en källarlokal som upplåts för föreningsverksamhet. Övriga lokaler innehåller restaurang och en kontorslokal. I hyran ingår uppvärmning. Hyresgästen svarar själv för inre underhåll.

I källarutrymmena finns skyddsrum och gemensamma tvättstugor med tillhörande torkrum. Lägenhetsförråd finns i fastigheternas vindsutrymmen.

Dessutom finns det 7 st garageplatser samt 12 st bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	10	388,5
2 rum och kök	14	818
3 rum och kök	2	155
Bostäder	26	1 361,5
Lokaler	3	338
Garage	7	135

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2008	Ny tvättmaskin och torktumlare	2018	Nya vattenledningar i källare
2009	Dränering av södra sidan	2018	Nya Fönster
2011	Fastighetsboxar	2018	Byte av P-stolpar
2012	Ny tvättmaskin	2019	Byte av dörr
2012	Ny dörr i hyreslokal	2020	Byte värmväxlare
2013	Målning av trapphus	2020	Nya lägenhetsdörrar
2014	Nya garageportar	2021	Nytt låssystem
2015	Bredband	2023	Relining

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en relining av föreningens avloppsledningar.

Styrelsen har en underhållsplan. För 2023 planer föreningen att genomföra renovering av ventilationsanläggningen samt byte av hängrännor och stuprör.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,1 % fr o m 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifter med 10 % från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 1 011 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond på 16000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 350 kr/månad av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Yvonne Gabrielsson	ordförande
Fredrik Viklund	sekreterare
Sandra Kristoffersson	ledamot
Synnöve Axelsson	ledamot
Stefan Viklund	ledamot
Rebecka Marklund	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Yvonne Gabrielsson, Fredrik Viklund, Synnöve Axelsson och Sandra Kristoffersson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen ska fungera som valberedning.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Yvonne Gabrielsson med Fredrik Viklund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Vid föreningsstämman närvarade 8 medlemmar. Inga motioner behandlades.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå Kraft, Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 28 (29) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 411	1 378	1 367	1 339	1 366
Resultat efter fin.poster i tkr	-94	88	118	-157	32
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	917	898	895	873	873
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88				
Driftskostnad, kr/m2	556	581	531	723	585
Energikostnad, kr/m2 totalyta	227				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 276				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 433	2 135	2 223	2 311	2 280
Genomsnittlig ränta lån i %	3,7	2,2	2	1,9	1,8
Räntekänslighet i %	4				
Yttre underhållsfond, kr/m2	406	425	394	347	298
Sparande, kr/m2 totalyta	58	101	152	-17	105
Soliditet i %	8	11	9	6	10

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- Upplåten med bostadsrätt = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- Totalyta = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- Energikostnad = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- Räntekänslighet = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

- Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 000	729 336	-346 052	88 255
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			88 255	-88 255
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		16 000	-16 000	
Årets resultat				-94 450
Vid årets slut	26 000	745 336	-273 797	-94 450

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen gjort en investering, vilket resulterat i högre avskrivningskostnader jämfört med tidigare år och därmed uppvisar ett negativa resultat. Föreningen har för att möte ökade kostnader valt att höja avgifterna med 10 % från och med 2024-01-01. För att möte de framtida ekonomiska åtaganderna kan föreningen inte utesluta fortsatta avgifthöjningar eller upptagande av nya lån.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-273 797
Årets resultat	-94 449
Totalt att disponera	-368 246

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-368 246
--------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 410 851	1 378 497
Övriga rörelseintäkter	3	7 776	14 873
		<u>1 418 627</u>	<u>1 393 370</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 019 396	-997 285
Övriga externa kostnader	5	-97 365	-72 216
Personalkostnader	6	-46 183	-57 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-200 422	-96 370
		<u>-1 363 366</u>	<u>-1 223 619</u>
Rörelseresultat		55 261	169 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	932	723
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-150 643	-82 219
		<u>-149 711</u>	<u>-81 496</u>
Resultat efter finansiella poster		-94 450	88 255
Resultat före skatt		-94 450	88 255
Årets resultat		-94 450	88 255

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 429 218	4 015 108
		<u>4 429 218</u>	<u>4 015 108</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 429 718	4 015 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 961	8 001
Avräkning HSB Norr ek för		681 024	316 187
Övriga fordringar		3 177	3 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 015	42 871
		<u>735 177</u>	<u>370 181</u>
Summa omsättningstillgångar		735 177	370 181
SUMMA TILLGÅNGAR		5 164 895	4 385 789

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		26 000	26 000
Yttre underhållsfond	12	745 336	729 336
		<u>771 336</u>	<u>755 336</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-273 797	-346 052
Årets resultat		-94 450	88 255
		<u>-368 247</u>	<u>-257 797</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**403 089****497 539***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	13,17	2 738 161	1 893 619
		<u>2 738 161</u>	<u>1 893 619</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 723 172	1 773 590
Leverantörsskulder		79 914	51 613
Aktuell skatteskuld		3 230	3 079
Övriga skulder	15	-	11 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	217 329	154 559
		<u>2 023 645</u>	<u>1 994 631</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**5 164 895****4 385 789**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	55 261	169 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	200 422	96 371
	<u>255 683</u>	<u>266 122</u>
Erhållen ränta	932	723
Erlagd ränta	-141 283	-81 403
	<u>-140 351</u>	<u>-80 680</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 332	185 442
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-161	-16 221
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	70 073	-6 653
	<u>69 912</u>	<u>-22 874</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 244	162 568
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-614 531	
	<u>-614 531</u>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-614 531	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	794 124	1 622 730
Amortering av låneskulder	-	-1 773 590
	<u>794 124</u>	<u>-150 860</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	794 124	-150 860
	<u>794 124</u>	<u>-150 860</u>
Årets kassaflöde	364 837	11 708
Likvida medel vid årets början	316 187	304 479
	<u>316 187</u>	<u>304 479</u>
Likvida medel vid årets slut	681 024	316 187
	<u>681 024</u>	<u>316 187</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	681 024	316 187
	<u>681 024</u>	<u>316 187</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 3,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Föreningens underskott är 112 829 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget.

Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	1 248 792	1 223 124
Hysesintäkter	146 916	139 806
Intäkter el	8 400	8 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 743	6 267
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	900
	1 410 851	1 378 497

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och tv

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar, Försäkringsersättning, HSB-bonus	7 776	14 873
	7 776	14 873

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	165 439	180 710
Snöröjning och halkbekämpning	58 380	38 062
Reparationer	97 770	123 085
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	36 061	38 700
Uppvärmning	254 280	239 035
Vatten	126 506	113 807
Renhållning	67 207	66 630
Förvaltningskostnader	90 309	83 633
Försäkring	24 164	7 820
Fastighetsskatt/avgift	20 569	20 569
Kommunikation och media		
Datakommunikation	62 361	60 827
Kabel-TV	16 350	24 407
	1 019 396	997 285

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmtrl, hyra anläggningstillgång	71 316	54 507
Telefon och porto mm	1 583	1 000
Kundförluster	8 050	54
Juridiska kostnader	2 161	4 833
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	1 600	22
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	12 655	11 800
	97 365	72 216

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Vicevärd har varit Synnöve Axelsson och Sandra Kristoffersson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	35 682	38 296
Vicevärd		5 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut		1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	10 501	12 357
Övriga personalkostnader		595
	46 183	57 748

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	200 422	96 370
	200 422	96 370

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	932	723
	932	723

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	150 643	82 087
Övriga finansiella kostnader		132
	150 643	82 219

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	5 925 301	5 925 301
-Årets anskaffningar Relining	614 531	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	6 539 832	5 925 301
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-1 000 000	-1 000 000
	-1 000 000	-1 000 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 489 205	-1 392 835
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-200 422	-96 370
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 689 627	-1 489 205
Bokfört värde byggnader	3 850 205	3 436 096
Bokfört värde mark	579 012	579 012
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 429 217	4 015 108
Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1958):	3 895 000	3 895 000
Taxeringsvärde mark:	1 414 000	1 414 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring, bredband, leasing tvättstuga	42 015	42 871
	42 015	42 871

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	729 336	676 336
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	16 000	53 000
Fondbehållning vid årets slut	745 336	729 336

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2023-02-17	3,60 %	-	720 000
Stadshypotek	2024-04-30	2,01 %	704 302	711 914
Stadshypotek	2025-04-30	2,06 %	568 741	583 137
Stadshypotek	2024-06-30	5,50 %	784 730	823 870
Stadshypotek	2025-05-30	1,79 %	620 576	636 288
Stadshypotek	2023-12-01	4,19 %	-	192 000
Stadshypotek	2024-12-01	5,12 %	188 000	-
Stadshypotek	2028-04-30	4,51 %	1 594 984	-
Totala skulder på bokslutsdagen			4 461 333	3 667 209
Nästa års amortering			-96 892	-150 860
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-387 568	-603 440
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 976 873	2 912 909
Totala skulder på bokslutsdagen			4 461 333	3 667 209
Avgår kortfristig del			-1 723 172	-1 773 590
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 738 161	1 893 619

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	96 892	150 860
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 626 280	1 622 730
	1 723 172	1 773 590

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		6 145
Upplupna arbetsgivaravgifter		5 645
Skattekonto	-	3 122
	-	14 912

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	15 743	6 383
Förutbetalda avgifter/hyror	129 313	99 609
Borevision	14 710	14 710
El	3 330	3 493
Fjärrvärme	32 177	30 364
El, fjärrvärme	22 056	-
	217 329	154 559

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	6 264 300	6 264 300
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	6 264 300	6 264 300
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Digitalt underskrivet av:

Yvonne Gabriellsson

Synnöve Axelsson

Fredrik Viklund

Stefan Viklund

Sandra Kristoffersson

Rebecka Marklund

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den digitala underskriften.

Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Masten i Skellefteå, org.nr. 769602-5233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Masten i Skellefteå för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen under förutsättning att årsredovisningen för räkenskapsår 2022 först har fastställts.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen för räkenskapsår 2022 har inte behandlats vid ordinarie stämma 2023. Resultaträkningen har därför inte fastställts.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Masten i Skellefteå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret, under förutsättning att stämman först beslutar om resultatdisposition enligt förslag i årsredovisning 2022.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen för 2022 har inte behandlats vid ordinarie stämma 2023. Resultaträkningen och balansräkningen har därmed inte fastställts och beslut har inte fattats om disposition av resultatet 2022.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Masten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE GABRIELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 14:58:02



FREDRIK VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 20:29:53



SYNNÖVE AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 15:21:06



STEFAN VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 17:38:31



SANDRA KRISTOFERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 10:42:03



REBECKA MARKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 15:14:59



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 15:49:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Masten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 15:51:11



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.