



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSDVIK org.nr. 716413-9342 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bjästa 10:131		1979

Totalt 1 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 ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 042
23	garageplatser	345
8	p-platser	0
12	carport	0
Totalt 85 objekt		3 387

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Annika Uhlin	Ordförande
Karin Sundholm	Ledamot
Mona Bylin	Ledamot
Cleiton Pettersson	Ledamot
Per-Eric Eriksson	Ledamot
Anders Nordin	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot
Lars-Erik Eriksson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Uhlin, Anders Nordin, Per-Eric Eriksson och Mona Bylin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Sundholm, Cleiton Pettersson, Annika Uhlin och Anders Nordin.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Anders Bylin (sammankallande) och Tommy Ågren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 27 medlemmar och 15 via fullmakt. Totalt 42 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 1 (av 2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2,7% 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 2023-06-19, var vid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningens fritidsverksamhet och aktiviteter har under året varit minimal.

- Boul
- Vävning
- Stavgång
- Vår och höststädning
- Året avslutades med en novemberfest

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Impregnering av stenfasad, hus 1 och 2 gavlar Lusthus - Målat samt rengjort mossigt tak
2021	Byte tamburdörrar samt låssystem
2019	Fönsterbyte
2019	Snörasskydd
2023	Impregnering slutfördes på de 2 andra husen. Påbörjat renovering av skärmväggar. Målat lusthus och tvättat tak. Renoverat gavel på garage. Justerat vipp portar.

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

Årtal	Ändamål
2024	Genomgång av motorvärmarruttag, Strykning av soprumsdörrar.
2025	OVK-Besiktning,
2025	Exteriörbelysning
2026	Värmeväxlare, Cirkulationspump, se över styr- och reglerenheter
2027	Stuprör, Hängrännor
2028	Vippportar garage

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	216	214	210	231	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 317	2 664	2 737	2 821	2 905
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 580	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	253	256	249	229	0
Årsavgifter, kr/kvm	892	778	763	748	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	841	865	850	832	0
Nettoomsättning, tkr	2 848	2 631	2 576	2 531	2 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	13	125	155	282
Soliditet, %	36	34	33	32	32

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.

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	1 696 200	0	0	1 696 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 847 980	0	-76 754	2 771 226
S:a bundet eget kapital, kr	4 544 180	0	-76 754	4 467 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	48 912	13 217	76 754	138 882
Årets resultat, kr	13 217	-13 217	109 628	109 628
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	62 129	0	186 382	248 510
S:a eget kapital, kr	4 606 309	0	109 628	4 715 936

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 754 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	62 128
Årets resultat, kr	109 628
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	195 754
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	248 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	248 510
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 847 567	2 631 360
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 847 567	2 631 360
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 535 485	-1 496 795
Underhåll enligt plan	Not 4	-195 754	-145 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 823	-218 864
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 796	-116 090
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-425 616	-493 423
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 511 474	-2 470 203
RÖRELSERESULTAT		336 093	161 158
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 486	6 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 771	-153 879
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-226 465	-147 941
ÅRETS RESULTAT		109 628	13 217

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 047 547	11 464 342
Inventarier och installationer	Not 10	0	8 821
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 047 547</u>	<u>11 473 163</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 047 547</u>	<u>11 473 163</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		683 952	861 524
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	19 427	17 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	178 485	168 112
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>881 864</u>	<u>1 047 554</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	1 264 149	833 578
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 264 149</u>	<u>833 578</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 146 013</u>	<u>1 881 132</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 193 560</u>	<u>13 354 295</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 696 200	1 696 200
Fond för yttre underhåll		2 771 226	2 847 980
Summa bundet eget kapital		4 467 426	4 544 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		138 882	48 912
Årets resultat		109 628	13 217
Summa fritt eget kapital		248 510	62 128
Summa eget kapital		4 715 936	4 606 308
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 346 388	5 471 388
Summa långfristiga skulder		5 346 388	5 471 388
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 502 192	2 632 192
Medlemmarnas inre fond	Not 15	103 001	118 001
Leverantörsskulder		134 697	106 175
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 717	3 994
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	20 247	25 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	365 382	390 977
Summa kortfristiga skulder		3 131 236	3 276 599
Summa skulder		8 477 624	8 747 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 193 560	13 354 295

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	336 093	161 158
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	425 616	493 423
	<u>761 710</u>	<u>654 580</u>
Erhållen ränta	31 486	6 118
Erlagd ränta	-265 684	-130 318
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>527 331</u>	<u>530 201</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 882	-2 529
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-7 450	-351 277
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>508 000</u>	<u>176 395</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-255 000	-223 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-255 000</u>	<u>-223 750</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	253 000	-47 355
Likvida medel vid årets början	1 695 102	1 742 457
Likvida medel vid årets slut	<u>1 948 102</u>	<u>1 695 102</u>
	253 000	-47 355

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 434 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.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 556 660	2 367 432
Hysesintäkt garage och bilplatser	129 620	116 560
Konsumtionsavgift el	82 581	61 409
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	75 600	75 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 109	10 388
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	-29
	2 847 567	2 631 360
*I årsavgiften ingår värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 877	-122 211
El	-215 726	-168 284
Uppvärmning	-435 037	-418 406
Vatten	-206 554	-191 328
Renhållning	-52 704	-47 533
TV, bredband, iptelefoni	-110 506	-110 571
Obligatoriska besiktningar	-2 250	-1 841
Serviceavtal	-19 955	-22 150
Förvaltningskostnader	-356 752	-317 751
Försäkringar	-51 031	-46 717
Fastighetsskatt	-28 975	-28 975
Övriga driftskostnader	-20 118	-21 026
	-1 535 485	-1 496 795
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-195 754	-137 500
Underhåll tak	0	-7 531
	-195 754	-145 031
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-171 966	-162 569
Kostnader överlåtelse och panter	-3 046	-12 849
Föreningsverksamhet	-7 443	-2 000
Kontorsutrustning och -material	-1 108	-2 572
Konsulter	-35 660	-6 900
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-20 600
	-251 823	-218 864

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-79 600	-76 058
Löner för anställda	-2 723	-13 077
Övriga arvoden	0	-3 000
Revisionsarvode	0	-3 500
Sociala avgifter	-20 473	-20 455
	-102 796	-116 090
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-397 995	-464 296
Markanläggningar	-18 800	-18 800
Installationer och inventarier	-8 821	-10 327
	-425 616	-493 423
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-180	-180
	-180	-180

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 208 200	15 208 200
Ingående anskaffningsvärde mark	186 000	186 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	545 000	545 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 939 200	15 939 200

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 174 258	-3 709 962
Årets avskrivningar byggnader	-397 995	-464 296
Ingående avskrivningar markanläggningar	-300 600	-281 800
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 800	-18 800
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 891 653	-4 474 858

Utgående redovisat värde

11 047 547 11 464 342

Redovisade värden byggnader	10 635 947	11 033 942
Redovisade värden mark	186 000	186 000
Redovisade värden markanläggningar	225 600	244 400

Fastighetsbeteckning: Bjästa 10:131

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	7 600 000	1 095 000	8 695 000	8 695 000
Lokaler	1979	165 000	124 000	289 000	289 000
		7 765 000	1 219 000	8 984 000	8 984 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 992 000	8 992 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 992 000	8 992 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	311 809	311 809
Utgående anskaffningsvärden	311 809	311 809

Ingående avskrivningar	-302 988	-292 661
Årets avskrivningar	-8 821	-10 327
Utgående avskrivningar	-311 809	-302 988

Utgående redovisat värde

0 8 821

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 200	12 379
Övriga kortfristiga fordringar	1 227	5 539
	19 427	17 918

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	58 368	51 031
Förutbetald kabel-TV och bredband	18 396	18 429
Förutbetald HSB	101 721	98 652
	178 485	168 112

Not 13 BANK

SBAB	1 264 149	833 578
	1 264 149	833 578

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,48%	2027-09-24	1 952 500	125 000
Swedbank	5,19%	2024-03-28	2 377 192	130 000
Swedbank	1,30%	2025-02-25	743 888	0
Swedbank	1,53%	2029-06-20	2 775 000	0
			7 848 580	255 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 346 388**

Nästa års amortering av långfristig skuld 125 000
Lån som ska konverteras inom ett år 2 377 192
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 502 192**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 020 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 573 580

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	118 001	118 001
Uttag	-15 000	0
	103 001	118 001

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 994	3 994
Slutskatteskuld föregående år	1 723	0
	5 717	3 994

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 988	13 696
Arbetsgivaravgifter	9 259	11 564
	20 247	25 260

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 664	91 535
Upplupna räntekostnader	20 954	28 867
Upplupen revision	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 494	238 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 270	20 806
	365 382	390 977

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Nordin.....
Annika Uhlin.....
Cleiton Pettersson.....
Karin Sundholm.....
Martin Wallin.....
Mona Bylin.....
Per-Eric Eriksson

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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik, org.nr. 716413-9342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik 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.

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 revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

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. Risker 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 HSBs brf Fagerhøjden i Örnsköldsvik 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 HSBs brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA UHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 19:42:08



ANDERS NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:15:41



KARIN SUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:23:49



PER-ERIC ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 15:32:55



MONA BYLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 19:17:02



CLEITON PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:30:39



MARTIN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:13:37



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 14:43:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 14:46:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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