



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Hyvlaren i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Hyvlaren i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2754 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-11.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tuna-Ångom 1:71	1989-06-19	1929

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1646
24	p-platser	0
5	garageplatser	65
Totalt 59 objekt		1711

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Engström	Ordförande
Görhild Engström	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot
Carolina Norin	Ledamot
Marika Jonsson	Ledamot
Jörgen Persson	Suppleant

JK
CA

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marika Jonsson, Görhild Engström och Carolina Norin.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Engström, Peter Bengtsson, Carolina Norin och Marika Jonsson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-05-30.

Målning och renovering av fasader på Stationsvägen 3 och 5

Byte av två balkongdörrar

Byte av entréparti på Sliparevägen 4

Genomgång av föreningens tak, saknas takpannor

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

Löpande underhåll av fastigheterna och inre utrymmen.

Byter ut ventilationen i samtliga lägenheter löpande när det inte längre går att laga.

Målning sker av två till tre yttre väggar varje år.

Byte av föreningens låssystem.

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

Fortsatt underhåll av hus och inre utrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

VA
CA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	248	299	271	362	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 871	4 109	4 194	4 279	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 024	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	255	231	270	266	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 007	978	973	963	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	1 018	1 017	1 007	0
Nettoomsättning, tkr	1 718	1 676	1 674	1 658	1 635
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	318	284	387	-178
Soliditet, %	28	26	24	21	17

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. 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.

UA
CA

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	739 997	0	0	739 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	904 367	0	134 750	1 039 117
S:a bundet eget kapital, kr	1 644 364	0	134 750	1 779 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	550 088	318 010	-134 750	733 348
Årets resultat, kr	318 010	-318 010	205 722	205 722
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	868 098	0	70 972	939 070
S:a eget kapital, kr	2 512 462	0	205 722	2 718 184

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 181 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 250 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	868 098
Årets resultat, kr	205 722
Reservation till underhållsfond, kr	-181 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	939 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	939 070
------------------------------------	----------------

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

UX
CA

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 718 021	1 676 124
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 718 021	1 676 124
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-944 192	-909 862
Underhåll enligt plan	Not 4	-46 250	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 605	-145 783
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-36 778	-31 945
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-172 818	-174 848
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 347 643	-1 262 438
RÖRELSERESULTAT		370 379	413 685
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		43 608	13 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 205	-109 672
Övriga finansiella poster	Not 8	-60	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-164 657	-95 675
ÅRETS RESULTAT		205 722	318 010

UK
CA

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 504 059	7 966 581
Inventarier och installationer	Not 10	0	2 171
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 504 059</u>	<u>7 968 752</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 504 059</u>	<u>7 968 752</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		387	0
Avräkningskonto HSB		249 220	481 056
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	12 611	12 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 079	159 871
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>360 297</u>	<u>653 308</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	907 748	1 006 452
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>907 748</u>	<u>1 006 452</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 268 044</u>	<u>1 659 759</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 772 103</u>	<u>9 628 511</u>

UX
CA

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	739 997	739 997	
Fond för yttre underhåll	1 039 117	904 367	
Summa bundet eget kapital	1 779 114	1 644 364	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	733 348	550 088	
Årets resultat	205 722	318 010	
Summa fritt eget kapital	939 070	868 098	
Summa eget kapital	2 718 184	2 512 462	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 483 694	3 185 210
Summa långfristiga skulder		6 483 694	3 185 210
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		140 000	3 578 484
Medlemmarnas inre fond	Not 15	8 361	8 361
Leverantörsskulder		187 463	134 406
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 817	5 859
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 622	3 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	219 962	200 118
Summa kortfristiga skulder		570 225	3 930 839
Summa skulder		7 053 919	7 116 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 772 103	9 628 511	

UA
CA

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	370 379	413 685
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	172 818	174 848
	<u>543 196</u>	<u>588 533</u>
Erhållen ränta	43 608	13 997
Erlagd ränta	-208 205	-109 672
Övriga poster	-60	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>378 540</u>	<u>492 858</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 175	-68 748
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	77 870	93 353
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>517 585</u>	<u>517 462</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-708 125	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-708 125</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-140 000</u>	<u>-140 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-330 540	377 462
Likvida medel vid årets början	1 487 508	1 110 046
Likvida medel vid årets slut	<u>1 156 968</u>	<u>1 487 508</u>
	-330 540	377 462

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

UK
CA

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	1 939 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.

UK
CA

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 657 728	1 609 416
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 450	52 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 748	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 650	5 791
Ovriga primära intäkter och ersättningar	445	8 117
	<u>1 718 021</u>	<u>1 676 124</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-122 597	-192 664
El	-86 978	-85 645
Uppvärmning	-243 510	-221 104
Vatten*	-106 024	-74 260
Renhållning	-71 064	-75 662
TV, bredband, iptelefoni	-92 617	-92 715
Serviceavtal	-4 375	-4 375
Förvaltningskostnader	-149 294	-102 153
Försäkringar	-34 312	-31 931
Fastighetsskatt	-26 770	-26 770
Övriga driftskostnader	-6 652	-2 582
	<u>-944 192</u>	<u>-909 862</u>
* Kreditfaktura 2023-02-01 avseende december månad 2022, 67 505 kr.		
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll, OVK-besiktning	-46 250	0
	<u>-46 250</u>	<u>0</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 500	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-115 570	-108 256
Kostnader överlåtelse och panter	-3 651	-5 746
Föreningsverksamhet	-69	0
Kontorsutrustning och -material	-115	0
Medlemsavgifter HSB	-16 700	-17 000
Kundförluster m m	0	-3 906
	<u>-147 605</u>	<u>-145 783</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-26 100	-22 100
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-5 678	-4 845
	<u>-36 778</u>	<u>-31 945</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-156 314	-154 002
Markanläggningar	-14 333	-14 333
Installationer och inventarier	-2 171	-6 513
	<u>-172 818</u>	<u>-174 848</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgift Handelsbanken	-60	0
	<u>-60</u>	<u>0</u>

IA
CA

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 558 892	14 558 892
Årets investering byggnader	708 125	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 142 000	1 142 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	429 980	429 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 838 996	16 130 872

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 152 923	-1 998 921
Årets avskrivningar byggnader	-156 314	-154 002
Ingående avskrivningar markanläggningar	-15 527	-1 194
Årets avskrivningar markanläggningar	-14 333	-14 333
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 339 096	-2 168 450

Nedskrivning byggnader	-5 995 841	-5 995 841
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	8 504 059	7 966 581
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	6 961 939	6 410 128
Redovisade värden mark	1 142 000	1 142 000
Redovisade värden markanläggningar	400 120	414 453

Fastighetsbeteckning: Tuna Ängom 1:67 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår 1990	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		7 400 000	1 260 000	8 660 000	8 660 000
Lokaler		40 000	39 000	79 000	79 000
		7 440 000	1 299 000	8 739 000	8 739 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 555 000	14 555 000
Summa ställda säkerheter	14 555 000	14 555 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	66 462	66 462
Utgående anskaffningsvärden	66 462	66 462

Ingående avskrivningar	-64 291	-57 777
Årets avskrivningar	-2 171	-6 513
Utgående avskrivningar	-66 462	-64 291

Utgående redovisat värde	0	2 171
---------------------------------	----------	--------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	12 611	12 380
	12 611	12 380

JK
CA



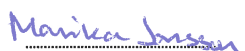
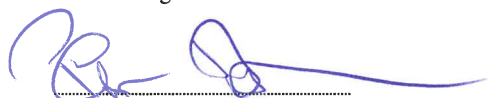
	2023-12-31	2022-12-31	
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Förutbetald försäkring	38 706	34 312	
Förutbetald kabel-TV och bredband	23 130	23 179	
Förutbetald HSB	36 243	34 875	
Sundsvalls vatten kreditfaktura, del av faktura 20253945	0	67 505	
	<u>98 079</u>	<u>159 871</u>	
Not 13 BANK			
SBAB	907 748	1 006 452	
	<u>907 748</u>	<u>1 006 452</u>	
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Nästa års amortering	
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	4,16%	2026-10-30	3 185 210
Stadshypotek	4,88%	2025-09-30	3 438 484
			<u>6 623 694</u>
			<u>140 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 483 694
Nästa års amortering av långfristig skuld			140 000
Lån som ska konverteras inom ett år			0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			<u>140 000</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			560 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till			5 923 694
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år			0
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND			
Ingående värde	8 361	8 361	
	<u>8 361</u>	<u>8 361</u>	
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD			
Årets beräknade skatteskuld	5 859	5 859	
Slutskatteskuld föregående år	3 958	0	
	<u>9 817</u>	<u>5 859</u>	
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga kortfristiga skulder	4 622	3 611	
	<u>4 622</u>	<u>3 611</u>	
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 276	43 769	
Upplupen snörenhållning	12 000	19 720	
Upplupen revision	11 000	10 500	
Upplupen HSB	12 729	0	
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 957	126 130	
	<u>219 962</u>	<u>200 119</u>	

UA
CA

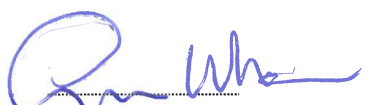

2023-12-31 2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Sundsvall 26/3 2024
Carolina Norin
Görhild Engström
Kjell Engström
Marika Jonsson
Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-26


Gudrun Widmark
Revisor vald av föreningsstämman
Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
2024-04-02

UCA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hyvlaren i Sundsvall, org.nr. 789200-2754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hyvlaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

JA

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 Hyvlaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 26/3 2024


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
2024-04-02


Gudrun Widmark
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 står något i årsredovisningen.