

# **ÅRSREDOVISNING**

***BRF Hudiksvallshus 1***

***2023***





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hudiksvallshus 1 med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-1245 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 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalen 2	1955-02-21	1956

#### 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 <sup>2</sup>
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 022
1	lokaler (hyresrätt)	194
10	garageplatser	150
17	p-platser	0
<b>Totalt 63 objekt</b>		<b>2 366</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 20 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inger Lantz	Ordförande
Lena Elsert	Ledamot
Dan Andersson	Ledamot
Björn Wiksten	Ledamot
Patrik Altskog	Ledamot
Helena Bergner	Suppleant
Britta Eurenus	Suppleant
Marianne Holm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inger Lantz, Patrik Altskog och Lena Elsert samt suppleant Britta Eurenus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Lantz och Patrik Altskog.

Revisorer har varit BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ulla Skelander (sammankallande) och Birgitta Graner Svedin, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar samt 4 övriga medlemmar. Extra stämma hölls 2023-09-17 behandlade man ändring av nya stadgar - ändring från två revisorer till en revisor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 löpande under året.

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

Årtal	Ändamål
2021	Byte av låssystem.
2022	Byte av garageportar och port till soprum.
2023	Bytt ut 16 gamla motorvärmare till kombinerade motorvärmare/elbilsladdare. Nya stadgar för 2023.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2026-2028	Uppgradering av 4 st. hissar.
2025-2026	Målning av trapphus.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	147	220	297	244	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 803	3 228	3 426	3 623	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 279	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	263	267	259	261	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 006	938	919	901	901
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	983	1 045	1 019	994	0
Nettoomsättning, tkr	2 202	2 167	2 110	2 057	2 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 550	-91	-88	142	239
Soliditet, %	56	16	16	15	14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	109 513	0	0	109 513
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 528 351	0	-37 103	1 491 248
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 637 864</b>	<b>0</b>	<b>-37 103</b>	<b>1 600 761</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-58 949	-90 691	37 103	-206 356
Årets resultat, kr	-90 691	90 691	7 550 402	7 550 402
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-149 640</b>	<b>0</b>	<b>7 587 505</b>	<b>7 344 046</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 488 224</b>	<b>0</b>	<b>7 550 402</b>	<b>8 944 807</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 103 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	-149 640
Årets resultat, kr	7 550 402
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 103
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 437 865</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 437 865</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 202 467	2 167 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 951	118 128
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 326 418</b>	<b>2 285 544</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 363 014	-1 192 877
Underhåll enligt plan	Not 5	-51 284	-134 819
Övriga externa kostnader	Not 6	-140 469	-135 644
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-339 322	-350 753
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-446 287	-436 922
Återföring av nedskrivningar	Not 19	7 700 000	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>5 359 623</b>	<b>-2 251 015</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>7 686 041</b>	<b>34 530</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 559	583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 839	-125 489
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	-315
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-135 640</b>	<b>-125 221</b>
Exceptionella intäkter		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>7 550 402</b>	<b>-90 691</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	14 939 592	7 512 366
Inventarier och installationer	Not 11	23 083	27 778
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 962 675</u>	<u>7 540 144</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>14 962 675</b></u>	<u><b>7 540 144</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		18 461	4 390
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 382	10 208
Övrig fordran (SBC klientmedelskonto)		178 561	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 839	64 130
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>252 243</u>	<u>78 728</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	896 035	1 223 704
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>896 035</u>	<u>1 223 704</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 148 278</b></u>	<u><b>1 302 433</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>16 110 953</b></u>	<u><b>8 842 577</b></u>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 513	109 513
Fond för yttre underhåll		1 491 248	1 434 532
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 600 761</u>	<u>1 544 045</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-206 356	-58 949
Årets resultat		7 550 402	-90 691
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>7 344 045</u>	<u>-149 640</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>8 944 807</b></u>	<u><b>1 394 405</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 263 500	6 630 796
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 263 500</u>	<u>6 630 796</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 367 296	431 376
Leverantörsskulder		48 741	79 302
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 940	1 644
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 681	11 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	468 988	294 037
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 902 646</u>	<u>817 376</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>7 166 146</b></u>	<u><b>7 448 172</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>16 110 953</b></u>	<u><b>8 842 577</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	7 686 041	34 530
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	446 287	436 922
Återförande av nedskrivningar	-7 700 000	0
	<u>432 329</u>	<u>471 452</u>
Erhållen ränta	4 559	583
Erlagd ränta	-139 839	-125 489
Övriga poster	-360	-315
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>296 689</u>	<u>346 231</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-173 514	-8 319
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	149 350	-25 291
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>272 525</b></u>	<u><b>312 621</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-168 818	-224 625
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-168 818</b></u>	<u><b>-224 625</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-431 376	-431 376
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-431 376</b></u>	<u><b>-431 376</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-327 669</b>	<b>-343 380</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 223 704	1 567 084
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>896 035</u>	<u>1 223 704</u>
	<b>-327 669</b>	<b>-343 380</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	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	4 451 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	1 927 596	1 889 784
Hysesintäkt lokaler	65 232	60 024
Hysesintäkt garage och bilplatser	83 100	73 875
Konsumtionsavgift el	66 159	63 446
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	41 100	42 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 160
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 796	8 924
Övriga primära intäkter och ersättningar	17 484	28 203
	<b>2 202 467</b>	<b>2 167 416</b>
* I årsavgiften ingår värme och vatten		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	123 951	118 128
	<b>123 951</b>	<b>118 128</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-162 780	-218 606
Ventilationsrensning	-30 238	0
El	-135 793	-148 672
Uppvärmning	-377 985	-332 172
Vatten	-108 762	-103 305
Renhållning	-42 150	-40 150
Bevakningskostnader	0	-3 953
TV, bredband, iptelefoni	-93 249	-98 223
Obligatoriska besiktningar	-44 226	0
Serviceavtal	-14 947	-10 343
Hissar serviceavtal & besiktning	-29 559	-20 947
Förvaltningskostnader	-198 817	-64 783
Försäkringar	-30 530	-27 767
Fastighetsskatt	-64 825	-62 375
Övriga driftskostnader	-29 153	-61 582
	<b>-1 363 014</b>	<b>-1 192 877</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-51 284	-134 819
	<b>-51 284</b>	<b>-134 819</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-21 250	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-102 648	-99 593
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	-8 450
Kontorsutrustning och -material	-1 611	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 122	-8 851
	<b>-140 469</b>	<b>-135 644</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-48 300	-47 600
Löner för anställda	-194 781	-220 328
Övriga personalkostnader	-4 028	-3 127
Sociala avgifter	-92 213	-79 698
	<b>-339 322</b>	<b>-350 753</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-441 592	-432 227
Installationer och inventarier	-4 695	-4 695
	<b>-446 287</b>	<b>-436 922</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgift	-360	-315
	<b>-360</b>	<b>-315</b>

2023-12-31 2022-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 974 165	21 749 540
Årets investering byggnader - laddstolpar	168 818	0
Årets investering byggnader (garageportar)	0	224 625
Ingående anskaffningsvärde mark	34 675	34 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 177 658</b>	<b>22 008 840</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 696 474	-5 264 247
Omklassificeringar mm	-1 100 000	0
Årets avskrivningar byggnader	-441 592	-432 227
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 238 066</b>	<b>-5 696 474</b>

Nedskrivning byggnader	-8 800 000	-8 800 000
Återförda nedskrivningar	7 700 000	0
Omklassificeringar mm	1 100 000	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-8 800 000</b>

**Utgående redovisat värde 14 939 591 7 512 366**

Redovisade värden byggnader	14 904 916	7 477 691
Redovisade värden mark	34 675	34 675

**Fastighetsbeteckning: DALEN 2**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1992	18 400 000	4 280 000	22 680 000	22 680 000
Lokaler		442 000	479 000	921 000	921 000
		<b>18 842 000</b>	<b>4 759 000</b>	<b>23 601 000</b>	<b>23 601 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 640 000	22 640 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 640 000</b>	<b>22 640 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	281 293	281 293
Utgående anskaffningsvärden	281 293	281 293
Ingående avskrivningar	-253 515	-248 820
Årets avskrivningar	-4 695	-4 695
Utgående avskrivningar	-258 210	-253 515
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 083</b>	<b>27 778</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	8 448	6 573
Övriga kortfristiga fordringar	2 934	3 635
	<b>11 382</b>	<b>10 208</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	35 107	30 530
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	23 202
Förutbetalad HSB	7 569	9 341
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 163	1 058
	<b>43 839</b>	<b>64 130</b>

**Not 14 BANK**

Hälsinglandssparbank	896 035	1 223 704
	<b>896 035</b>	<b>1 223 704</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,30%	2025-05-31	2 475 500	212 000
Swedbank		1,25%	2024-05-31	4 155 296	219 376
				<b>6 630 796</b>	<b>431 376</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 263 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 212 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 4 155 296  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 367 296**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 725 504  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 473 916  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	3 940	1 644
	<b>3 940</b>	<b>1 644</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	3 365	3 225
Arbetsgivaravgifter	5 880	3 309
Övriga kortfristiga skulder	4 436	4 483
	<b>13 681</b>	<b>11 017</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	225	0
Upplupen semesterskuld	21 184	39 966
Upplupna sociala avgifter	7 622	14 399
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 118	64 838
Upplupen fastighetsförvaltning	129 108	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	190 544	173 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 187	1 733
	<b>468 988</b>	<b>294 037</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 EXCEPTIONELLA INTAKTER OCH KOSTNADER**

Under 2023 har återföring av nedskrivning byggnader gjort med 8 800 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan med 7 700 tkr.

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Björn Wiksten.....  
Dan Andersson.....  
Inger Lantz.....  
Lena Ellinor Elsert.....  
Patrik Altskog

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hudiksvallshus 1, org.nr. 787500-1245

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hudiksvallshus 1 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 revisorssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 revisionsned 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 Brf Hudiksvallshus 1 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 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.

---

### 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

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
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 star något i årsredovisningen.