



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB BRF BANJON



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Banjon med säte i Sandviken org.nr. 785500-0068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

### Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Banjon 1  | 1966-01-01    | 1969                 |

#### 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. 2024-03-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 52                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 616                    |
| <b>Totalt 52 objekt</b> |                                       | <b>5 616</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       |
|-------------------|------------|
| Stefan Lind       | Ordförande |
| Tomas Andersson   | Ledamot    |
| Andreas Andersson | Ledamot    |
| David Lindén      | Ledamot    |
| Kjell Gustafsson  | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Lind och Kjell Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Stefan Lind, Tomas Andersson och David Lindén.

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

Valberedning har varit: Börje Eriksson (sammankallande) och Sven Sundin, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12,8%.

En förändring av årsavgiften med +18,2% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-28, varvid planen uppdaterades.

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

| Årtal | Ändamål   |
|-------|---|
| 2019  | Nytt tätskikt på samtliga tak.  |
| 2020  | Byte av fasadpanel på samtliga fastigheter.   |
| 2023  | Reparationer av skador på fasad på samtliga fastigheter. Byte av ventiler (p.g.a. läckage) på inkommande/utgående värmestammar i lägenhet 9 och 11 A. |

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

| Årtal | Ändamål                           |
|-------|-----------------------------------|
| 2027  | Takpapp 2-lag, byte, Älgstigen 3  |
| 2029  | Stammar, byte 2 vån, inkl. våtrum |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020   | 2019 |
|--|-------|-------|-------|--------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | -28   | 6     | 9     | 47     | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 710   | 700   | 726   | 752    | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 710   | 0     | 0     | 0      | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 2     | 2      | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 283   | 248   | 245   | 227    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 489   | 433   | 400   | 400    | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 100   | 0     | 0     | 0      | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 491   | 429   | 408   | 411    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 755 | 2 410 | 2 294 | 2 308  | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -457  | -123  | -85   | -2 175 | 0    |
| Soliditet, %                           | -45   | -28   | -24   | -20    | 0    |

### Upplysning om räkenskapsårets förlust:

Årets resultat är -457 tkr. Orsaken till det redovisade negativa resultatet för räkenskapsåret är bland annat ökade driftskostnader samt höjda räntekostnader. För att möta dessa kostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 18%. I dagsläget bedömer styrelsen inte att förlusten påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 910 000                    | 0  | 0                         | 910 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>910 000</b>             | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>910 000</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 833 591                 | -122 523   | 0                         | -1 956 114                 |
| Årets resultat, kr                    | -122 523                   | 122 523  | 0                         | -457 043                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 956 114</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>-2 413 157</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>-1 046 114</b>          | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>-1 503 157</b>          |

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 956 114        |
| Årets resultat, kr                                  | -457 043          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 413 157</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-2 413 157</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 2 754 841                | 2 410 005                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>2 754 841</b>         | <b>2 410 005</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -2 710 320               | -2 174 173               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -127 642                 | -83 237                  |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -40 818                  | -17 453                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -153 430                 | -153 430                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-3 032 210</b>        | <b>-2 428 293</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>-277 369</b>          | <b>-18 288</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 649                      | 223                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -180 323                 | -104 458                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-179 674</b>          | <b>-104 235</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>-457 043</b>          | <b>-122 523</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>-457 043</b>          | <b>-122 523</b>          |

**BALANSRÄKNING**

|   |        | 2023-12-31              | 2022-12-31              |
|---|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                         |                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                         |                         |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                         |                         |
| Byggnader och mark                            | Not 7  | 2 768 838               | 2 922 268               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>2 768 838</u>        | <u>2 922 268</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <u><b>2 768 838</b></u> | <u><b>2 922 268</b></u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                         |                         |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                         |                         |
| Kundfordringar                                |        | 4 400                   | 1 208                   |
| Övriga fordringar                             | Not 8  | 461 715                 | 687 966                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9  | 100 856                 | 98 265                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | <u>566 971</u>          | <u>787 439</u>          |
| Kassa och bank                                | Not 10 | 3 995                   | 5 875                   |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | <u>3 995</u>            | <u>5 875</u>            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <u><b>570 966</b></u>   | <u><b>793 314</b></u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <u><b>3 339 804</b></u> | <u><b>3 715 582</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                              | 910 000           | 910 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>910 000</b>    | <b>910 000</b>    |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -1 956 114        | -1 833 591        |
| Årets resultat                               | -457 043          | -122 523          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                | <b>-2 413 157</b> | <b>-1 956 114</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>-1 503 157</b> | <b>-1 046 114</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 3 987 500  | 1 820 825         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>3 987 500</b>  | <b>1 820 825</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 0                 | 2 108 000         |
| Leverantörsskulder                           | 109 126           | 30 781            |
| Skatteskulder                                | 38 063            | 125 192           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 12 225 447    | 249 732           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 482 824    | 427 165           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>855 460</b>    | <b>2 940 870</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>4 842 960</b>  | <b>4 761 695</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>3 339 804</b>  | <b>3 715 582</b>  |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | -277 369                 | -18 288                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 153 430                  | 153 430                  |
|   | -123 939                 | 135 142                  |
| Erhållen ränta  | 649                      | 223                      |
| Erlagd ränta  | -201 153                 | -90 878                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <b>-324 443</b>          | <b>44 487</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -5 576                   | -8 786                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 43 420                   | 112 659                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>-286 599</b>          | <b>148 360</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | 58 675                   | -150 000                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>58 675</b>            | <b>-150 000</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-227 924</b>          | <b>-1 640</b>            |
| Likvida medel vid årets början  | 673 586                  | 675 226                  |
| Likvida medel vid årets slut  | 445 662                  | 673 586                  |
|   | <b>-227 924</b>          | <b>-1 640</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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

|  |            |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år     |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år       |

#### 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|  | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--|--|--|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |  |  |
| Årsavgifter bostäder                           | 2 745 600                              | 2 433 600                              |
| Avsatt till inre fond                          | 0                                      | -36 398                                |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter     | 9 241                                  | 12 803                                 |
|  | <u>2 754 841</u>                       | <u>2 410 005</u>                       |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |  |  |
| Reparationer                                   | -162 880                               | -79 362                                |
| El   | -97 443                                | -67 850                                |
| Uppvärmning                                    | -1 094 670                             | -973 664                               |
| Vatten   | -396 801                               | -348 657                               |
| Renhållning                                    | -98 223                                | -95 892                                |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -142 796                               | -133 606                               |
| Förvaltningskostnader                          | -219 612                               | -132 344                               |
| Försäkringar                                   | -80 749                                | -71 807                                |
| Fastighetsskatt                                | -240 830                               | -240 830                               |
| Periodiskt underhåll                           | -148 075                               | 0                                      |
| Övriga driftskostnader                         | -28 241                                | -30 160                                |
|  | <u>-2 710 320</u>                      | <u>-2 174 173</u>                      |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |  |  |
| Underhåll huskropp utvändigt                   | -148 075                               | 0                                      |
|  | <u>-148 075</u>                        | <u>0</u>                               |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |  |  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -91 804                                | -77 252                                |
| Kostnader överlåtelse och panter               | -9 188                                 | 0                                      |
| Förbrukningsinventarier                        | 0                                      | -5 985                                 |
| Medlemsavgifter HSB                            | -26 650                                | 0                                      |
|  | <u>-127 642</u>                        | <u>-83 237</u>                         |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>                 |  |  |
| Medelantal anställda                           | 0                                      | 0                                      |
| Arvode till styrelsen                          | -25 900                                | -12 997                                |
| Revisionsarvode                                | -6 400                                 | -1 000                                 |
| Sociala avgifter                               | -8 518                                 | -3 456                                 |
|  | <u>-40 818</u>                         | <u>-17 453</u>                         |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                     |  |  |
| Byggnader                                      | -123 430                               | -123 430                               |
| Markanläggningar                               | -30 000                                | -30 000                                |
|  | <u>-153 430</u>                        | <u>-153 430</u>                        |

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>                        |                   |                   |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                   | 6 509 719         | 6 509 719         |                   |
| Ingående anskaffningsvärde mark                        | 312 000           | 312 000           |                   |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar            | 600 000           | 600 000           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>7 421 719</b>  | <b>7 421 719</b>  |                   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |                   |
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -4 259 451        | -4 136 021        |                   |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -123 430          | -123 430          |                   |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -240 000          | -210 000          |                   |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -30 000           | -30 000           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-4 652 881</b> | <b>-4 499 451</b> |                   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>2 768 838</b>  | <b>2 922 268</b>  |                   |
| Redovisade värden byggnader                            | 2 126 838         | 2 250 268         |                   |
| Redovisade värden mark                                 | 312 000           | 312 000           |                   |
| Redovisade värden markanläggningar                     | 330 000           | 360 000           |                   |
| <b>Fastighetsbeteckning:</b>                           | Banjon 1          |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>Värdeår</b>    | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
| Bostäder småhus  | 1967              | 31 993 000        | 31 993 000        |
|  |                   | <b>31 993 000</b> | <b>31 993 000</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |                   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Fastighetsinteckning                                   |                   | 5 448 300         | 5 448 300         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        |                   | <b>5 448 300</b>  | <b>5 448 300</b>  |
| <b>Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                         |                   |                   |                   |
| Avräkning HSB  | 441 667           | 667 711           |                   |
| Skattekonto  | 2 556             | 2 763             |                   |
| Övriga fordringar                                      | 17 492            | 17 492            |                   |
|  | <b>461 715</b>    | <b>687 966</b>    |                   |

|  | 2023-12-31       | 2022-12-31        |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>                |                  |                   |                  |                   |
| Försäkring   | 28 140           | 24 469            |                  |                   |
| HSB  | 29 912           | 31 657            |                  |                   |
| Övrigt   | 42 804           | 42 139            |                  |                   |
|  | <b>100 856</b>   | <b>98 265</b>     |                  |                   |
| <b>Not 10 KASSA OCH BANK</b>   |                  |                   |                  |                   |
| Handelsbanken  | 3 995            | 5 875             |                  |                   |
|  | <b>3 995</b>     | <b>5 875</b>      |                  |                   |
| <b>Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>                                |                  |                   |                  |                   |
|  |                  | Nästa års         |                  |                   |
| <b>Låneinstitut</b>  | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>    | <b>amortering</b> |
| Stadshypotek 337-7553  | 4,38%            | 2025-03-30        | 3 987 500        | 150 000           |
|  |                  |                   | <b>3 987 500</b> | <b>150 000</b>    |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |                  |                   |                  | <b>3 837 500</b>  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |                  |                   |                  | 150 000           |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |                  |                   |                  | 0                 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |                  |                   |                  | <b>150 000</b>    |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |                  |                   |                  | 4,38%             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |                  |                   |                  | 600 000           |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |                  |                   |                  | 3 237 500         |
| <b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                |                  |                   |                  |                   |
| Medlemmars inre fond   | 225 447          | 249 732           |                  |                   |
|  | <b>225 447</b>   | <b>249 732</b>    |                  |                   |

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 485            | 21 315         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 258 820        | 223 012        |
| El, Fjärrvärme, Vatten                                     | 187 569        | 165 197        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 35 950         | 17 641         |
|  | <b>482 824</b> | <b>427 165</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Andersson

.....  
David Lindén

.....  
Stefan Lind

.....  
Tomas Andersson

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Banjon i Sandviken, org.nr. 785500-0068

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banjon i Sandviken för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar



Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Banjon i Sandviken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

### Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Styrelsens förslag till resultatdisposition innehåller inte någon reservering till underhållsfond.

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Sundsvall  
Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Palm  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**STEFAN LIND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-25 kl. 14:25:46



**ANDREAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-24 kl. 10:35:34



**TOMAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-21 kl. 08:12:45



**DAVID LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-27 kl. 21:24:30



**HANS PALM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 09:46:42



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 13:25:22



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**HANS PALM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 09:44:47



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 13:24:49



# 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.