



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf LV5 i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf LV5 i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-3521 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snigeln 3-5	1944-02-05	1943-1945
Ödlan 6	1944-02-05	1943-1945

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 808
26	p-platser	0
7	garageplatser	105
Totalt 62 objekt		1 913

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 46 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Heimo Fürst	Ordförande
Eva Fredriksson	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
William Gode	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Heimo Fürst och Ewa Fredriksson.



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Heimo Fürst, Eva Fredriksson, Margareta Jansson och William Gode.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10, på stämman togs ett 1:a beslut om att anta HSBs Normalstadgar 2023. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Garage och parkeringsplatser är oförändrad hyra.

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 2023-09-19, varvid planen uppdaterades.

Under hösten 2023 installerade HomeSolution individuell mätning av el.

Varje lägenhetsinnehavare betalar endast för sin egen förbrukning.

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

Årtal	Ändamål
2022	Påbörjat installation av IMD Byte tvättmaskin
2020	Översyn av SBA (systematisk brandskyddsarbete)
2019	Nya torktumlare till tvättstugorna Stamspolning Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Obligatorisk energideklaration
2018	Renovering av tvättstuga Granmodalsgatan 4

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av balkongräcken samt trapphus målning
2025	Byte tvättmaskin 2 st och en torkutrustning
2026	Målning tvättstuga
2027	Div målningsarbeten - fasad, vindskivor Byte tvättmaskin 2 st
2028	Byte cirkulationspump och expansionskärl Byte styr- och regler enhet Byte torktumlare 2 st

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	314	371	319	308	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 608	3 894	4 150	4 308	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 817	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	279	255	252	239	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 083	1 022	1 022	1 007	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	1 076	1 080	1 063	0
Nettoomsättning, tkr	2 066	1 946	1 952	1 921	1 946
Resultat efter finansiella poster, tkr	326	393	308	288	249
Soliditet, %	36	34	31	28	26

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.

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.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	112 000	0	0	112 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	70 000	0	0	70 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 334 519	0	137 000	2 471 519
S:a bundet eget kapital, kr	2 516 519	0	137 000	2 653 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 005 099	392 701	-137 000	1 260 801
Årets resultat, kr	392 701	-392 701	326 430	326 430
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 397 800	0	189 430	1 587 231
S:a eget kapital, kr	3 914 319	0	326 430	4 240 750

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 137 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 397 801
Årets resultat, kr	326 430
Reservation till underhållsfond, kr	-137 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 587 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 587 231

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 065 547	1 946 281
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 065 547	1 946 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 209 363	-981 260
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-10 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 887	-163 152
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 657	-66 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-274 487	-268 208
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 700 395	-1 488 815
RÖRELSERESULTAT		365 152	457 466
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		56 272	14 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 334	-78 806
Övriga finansiella poster	Not 8	-660	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-38 722	-64 765
ÅRETS RESULTAT		326 430	392 701

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 354 231	8 428 977
Inventarier och installationer	Not 10	45 696	56 438
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	47 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 399 927</u>	<u>8 532 664</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 399 927</u>	<u>8 532 664</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		942 307	798 511
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	54 228	5 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	140 777	133 341
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 137 312</u>	<u>937 476</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	<u>2 101 891</u>	<u>2 048 134</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 101 891</u>	<u>2 048 134</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 239 203</u>	<u>2 985 610</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 639 130</u>	<u>11 518 275</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	112 000	112 000	
Upplåtelseavgifter	70 000	70 000	
Fond för yttre underhåll	2 471 519	2 334 519	
Summa bundet eget kapital	2 653 519	2 516 519	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 260 801	1 005 099	
Årets resultat	326 430	392 701	
Summa fritt eget kapital	1 587 231	1 397 801	
Summa eget kapital	4 240 750	3 914 320	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 351 329	5 754 366
Summa långfristiga skulder		2 351 329	5 754 366
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 550 537	1 448 148
Medlemmarnas inre fond	Not 16	9 390	9 390
Leverantörsskulder		96 578	56 056
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 261	4 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	384 285	331 562
Summa kortfristiga skulder		5 047 051	1 849 589
Summa skulder		7 398 380	7 603 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 639 130	11 518 275	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	365 152	457 466
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	274 487	268 208
	<u>639 639</u>	<u>725 674</u>
Erhållen ränta	56 272	14 401
Erlagd ränta	-97 951	-79 112
Övriga poster	-660	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>597 300</u>	<u>660 604</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 040	-11 910
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 348 579	33 684
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 889 839</u>	<u>682 377</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-141 750	-47 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-141 750</u>	<u>-47 250</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 550 537	-300 648
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-4 550 537</u>	<u>-300 648</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	197 552	334 479
Likvida medel vid årets början	2 846 645	2 512 166
Likvida medel vid årets slut	<u>3 044 197</u>	<u>2 846 645</u>
	197 552	334 479

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 2 948 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 958 592	1 847 844
Hysesintäkt garage och bilplatser	96 800	89 400
Hysesintäkt övrigt	1 800	1 800
Hysesrabatter	-114	0
Konsumtionsavgift el	112	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 622	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 735	7 240
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	-3
	2 065 547	1 946 281
* I avgiften ingår TV/bredband		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-189 725	-91 466
El	-104 283	-60 085
Uppvärmning	-311 660	-282 668
Vatten	-118 596	-117 811
Renhållning	-75 169	-85 391
TV, bredband, iptelefoni	-58 331	-58 292
Serviceavtal	-6 776	-2 264
Förvaltningskostnader	-234 725	-186 887
Försäkringar	-51 676	-47 545
Fastighetsskatt	-48 131	-46 101
Övriga driftskostnader	-10 291	-2 749
	-1 209 363	-981 260
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-10 195
	0	-10 195
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 375	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-128 254	-123 382
Kostnader överlåtelse och panter	-5 558	-6 214
Medlemsavgifter HSB	-16 700	-16 700
Kundförluster m m	0	-356
	-161 887	-163 152
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 000	-50 000
Sociala avgifter	-4 657	-16 000
	-54 657	-66 000
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-263 746	-262 958
Installationer och inventarier	-10 741	-5 250
	-274 487	-268 208
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-660	-360
	-660	-360

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 479 919	12 479 919
Årets investering byggnader; installation individuell elmätning	189 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 744 646	2 744 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 413 565	15 224 565

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 795 588	-6 532 630
Årets avskrivningar byggnader	-263 746	-262 958
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 059 334	-6 795 588

Utgående redovisat värde

8 354 231 8 428 977

Redovisade värden byggnader	5 609 585	5 684 331
Redovisade värden mark	2 744 646	2 744 646

Fastighetsbeteckning: Snigeln 3 m.fl. Ödlan 6

Taxeringsvärde	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		17 000 000	5 280 000	22 280 000	22 280 000
Lokaler		205 000	0	205 000	205 000
		17 205 000	5 280 000	22 485 000	22 485 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 218 000	13 218 000
varav i eget förvar	-1 830 000	-1 830 000
Summa ställda säkerheter	11 388 000	11 388 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	78 750	78 750
Utgående anskaffningsvärden	78 750	78 750

Ingående avskrivningar	-22 313	-17 063
Årets avskrivningar	-10 741	-5 250
Utgående avskrivningar	-33 054	-22 313

Utgående redovisat värde

45 696 56 438

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	47 250	0
Årets Investering	0	47 250
Omklassificering till Byggnader och mark	-47 250	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	47 250

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 287	5 624
Övriga kortfristiga fordringar	38 941	0
	54 228	5 624

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	54 818	51 676			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 964	10 951			
Förutbetalad HSB	67 601	65 694			
Förutbetalad SBC medlemskap	5 020	5 020			
Förutbetalad Home Solution	2 374	0			
	140 777	133 341			
Not 14 BANK					
SBAB	2 101 891	2 048 134			
	2 101 891	2 048 134			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebäddning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek		0,76%	2024-09-01	3 292 389	100 000
Swedbank		1,08%	2025-12-22	2 461 977	110 648
Swedbank		4,65%	2024-03-28	1 147 500	90 000
				6 901 866	300 648
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 351 329
Nästa års amortering av långfristig skuld					110 648
Lån som ska konverteras inom ett år					4 439 889
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 550 537
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 202 592
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 398 626
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	9 390	9 390			
	9 390	9 390			
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	5 616	4 433			
Slutskatteskuld föregående år	645	0			
	6 261	4 433			
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupna löner och arvoden	32 500	27 000			
Upplupna sociala avgifter	10 725	14 535			
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	79 994	65 438			
Upplupna räntekostnader	685	4 302			
Upplupen revision	14 000	17 000			
Upplupen fastighetsförvaltning	0	15 000			
Upplupen kostnas inköp tvättmaskin	0	6 500			
Upplupen kostnad Takringen	29 938	0			
Upplupen snöröjning	25 156	0			
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 287	181 787			
	384 285	331 562			

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Eva Fredriksson.....
Heimo Füst.....
Margareta Jansson.....
William Gode

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf LV5 i Sundsvall, org.nr. 789200-3521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf LV5 i Sundsvall 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf LV5 i Sundsvall 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.

Övriga upplysningar

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf LV5 i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signtjänst i samarbete med Scrive.

HEIMO FÜRST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:59:25



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:57:21



EVA FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:58:34



WILLIAM GODE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:00:00



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 05:14:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf LV5 i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signtjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 05:20:02



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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