



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Slaktaren i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slaktaren i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0811 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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slaktaren 9	1933-01-01	1935

Totalt 1 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
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 716
18	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	90
Totalt 53 objekt		1 806

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 16 st 2 rok, 4 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Öhrman	Ordförande
Göran Hansson	Ledamot
Marja-Liisa Jernberg	Ledamot
Ulf Nilsson	Ledamot
Christina Christensen	Ledamot
Mattias Högman	Ledamot
Martin Jansson	Ledamot
Görild Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Öhrman, Marja-Liisa Jernberg, Martin Jansson och Görild W Johansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Hansson, Christina Christensen, Fredrik Öhrman och Martin Jansson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-21, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2019	Nytt låssystem samt porttelefon
2020	Installation av IMD
2021	Beskärning av träd
2022	Målning av trapphus. Närvarostyrning av belysning i källarkorridor, cykelrum och tvättstuga
2023	Rengöring av golv i trapphusen. Beskärning av träd.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av stuprör samt rengöring av tak. Översyn och ev byta plåt runt fönster där färgen flagnat bort. Översyn och lagning utvändiga källartrappor
2025	Se underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	184	173	203	163	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 879	2 919	3 513	3 553	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 030	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	263	235	236	226	0
Årsavgifter, kr/kvm	922	811	811	811	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	843	854	821	0
Nettoomsättning, tkr	1 622	1 523	1 543	1 482	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	83	109	205	-3	0
Soliditet, %	15	14	11	8	0

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

kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

Även avgift som föreningen tar ut och som baseras 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	45 890	0	0	45 890
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	633 756	0	85 175	718 931
S:a bundet eget kapital, kr	679 646	0	85 175	764 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	163 861	108 519	-85 175	187 205
Årets resultat, kr	108 519	-108 519	83 326	83 326
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	272 380	0	-1 849	270 531
S:a eget kapital, kr	952 026	0	83 326	1 035 352

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 157.000 kr samt ianspråktagande skett med 71.825 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	272 380
Årets resultat, kr	83 326
Reservation till underhållsfond, kr	-157 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 825
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	270 531

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	270 531
------------------------------------	----------------

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	1 622 140	1 523 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 523	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 652 663	1 523 105
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 038 145	-971 798
Underhåll enligt plan	Not 5	-71 825	-41 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-128 105	-157 401
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-59 095	-58 290
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-177 288	-162 685
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 474 458	-1 391 425
RÖRELSERESULTAT		178 205	131 680
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		787	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 667	-92 347
Övriga finansiella poster	Not 9	0	69 137
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-94 880	-23 161
ÅRETS RESULTAT		83 326	108 519

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 054 133	5 231 421
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 054 133</u>	<u>5 231 421</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 054 133</u>	<u>5 231 421</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	101
Avräkningskonto HSB		541 110	814 038
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 036	5 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>76 658</u>	<u>57 396</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		619 804	876 651
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	<u>509 885</u>	<u>509 885</u>
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		509 885	509 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		102	102
Bank	Not 14	<u>500 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		500 102	102
Summa omsättningstillgångar		<u>1 629 791</u>	<u>1 386 639</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 683 924</u>	<u>6 618 059</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	45 890	45 890	
Fond för yttre underhåll	718 931	633 756	
Summa bundet eget kapital	764 821	679 646	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	187 205	163 861	
Årets resultat	83 326	108 519	
Summa fritt eget kapital	270 530	272 380	
Summa eget kapital	1 035 351	952 025	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 639 932	4 095 685
Summa långfristiga skulder		1 639 932	4 095 685
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 560 175	1 176 730
Medlemmarnas inre fond	Not 16	12 403	12 403
Leverantörsskulder		101 941	86 549
Aktuell skatteskuld	Not 17	18 917	11 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	315 205	283 518
Summa kortfristiga skulder		4 008 641	1 570 349
Summa skulder		5 648 573	5 666 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 683 924	6 618 059	

CA

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	178 205	131 680
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	177 288	162 685
	<u>355 493</u>	<u>294 365</u>
Erhållen ränta	787	49
Erlagd ränta	-84 754	-93 593
Övriga poster	0	69 137
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>271 527</u>	<u>269 958</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 081	-3 151
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	43 934	83 086
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>299 380</u>	<u>349 894</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-238 950
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-238 950</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-72 308	-1 072 308
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-72 308</u>	<u>-1 072 308</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	227 072	-961 364
Likvida medel vid årets början	1 324 025	2 285 390
Likvida medel vid årets slut	<u>1 551 097</u>	<u>1 324 025</u>
	227 072	-961 364

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: 00 - 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	3 090 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 517 628	1 392 312
Hysesintäkt lokaler	0	22 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 400	32 400
Konsumtionsavgift vatten	23 561	28 139
Konsumtionsavgift el	41 766	43 278
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 785	4 576
	<u>1 622 140</u>	<u>1 523 105</u>
*I årsavgifter ingår värme, bredband och tv		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	30 523	0
	<u>30 523</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-110 474	-101 472
El	-95 454	-85 896
Uppvärmning	-261 257	-232 113
Vatten	-117 751	-106 409
Renhållning	-45 506	-42 911
TV, bredband, iptelefoni	-39 275	-37 158
Obligatoriska besiktningar	0	-22 400
Serviceavtal	-48 139	-49 671
Förvaltningskostnader	-219 782	-188 924
Försäkringar	-27 667	-24 045
Fastighetsskatt	-49 671	-49 671
Övriga driftskostnader	-23 169	-31 128
	<u>-1 038 145</u>	<u>-971 798</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Takrengöring och målning	-42 693	
Belysning	0	-41 250
Övrigt	-29 132	0
	<u>-71 825</u>	<u>-41 250</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 250	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-80 400	-77 520
Kostnader överlåtelse och panter	-6 826	-4 105
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 357	-1 386
Konsulter	0	-3 450
Förbrukningsinventarier	-1 373	-34 790
Medlemsavgifter HSB	-17 900	-17 900
	<u>-128 105</u>	<u>-157 401</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 625	-47 550
Sociala avgifter	-10 470	-10 740
	<u>-59 095</u>	<u>-58 290</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-177 288	-162 685
	<u>-177 288</u>	<u>-162 685</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Vinst Handelsbanken Korträntefond	0	69 137
	<u>0</u>	<u>69 137</u>

CA

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 907 484	9 668 534
Årets investering byggnader	0	238 950
Ingående anskaffningsvärde mark	12 505	12 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 919 989	9 919 989

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 688 568	-4 525 882
Årets avskrivningar byggnader	-177 288	-162 685
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 865 856	-4 688 568

Utgående redovisat värde	5 054 133	5 231 421
Redovisade värden byggnader	5 041 628	5 218 916
Redovisade värden mark	12 505	12 505

Fastighetsbeteckning: Slaktaren 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	12 400 000	3 217 000	15 617 000	15 617 000
Lokaler		159 000	123 000	282 000	282 000
		12 559 000	3 340 000	15 899 000	15 899 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 143 000	9 143 000
Summa ställda säkerheter	9 143 000	9 143 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	263	250
Övriga kortfristiga fordringar	1 773	4 866
	2 036	5 116

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	32 667	27 667
Tele 2	8 289	7 880
HSB	24 335	21 849
Övrigt	11 367	0
	76 658	57 396

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken Korträntefond	509 885	509 885
	509 885	509 885

Marknadsvärde 2023-12-31: 611.059:-

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 BANK					
Handelsbanken	500 000	0			
	500 000	0			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek		2,79%	2026-03-30	565 410	17 492
Stadshypotek		4,88%	2025-09-30	1 104 422	12 408
Stadshypotek		1,49%	2024-12-01	3 530 275	42 408
				5 200 107	72 308
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 639 932
Nästa års amortering av långfristig skuld					29 900
Lån som ska konverteras inom ett år					3 530 275
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 560 175
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					289 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 838 567
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	12 403	14 036			
Uttag	0	-1 633			
	12 403	12 403			
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	18 917	11 149			
	18 917	11 149			

CA

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	10 337	10 337
Upplupna räntekostnader	23 512	12 599
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 694	140 098
Snöröjning	23 406	15 448
El, Fjärrvärme, Vatten	57 356	51 011
Upplupet arvode	32 900	32 900
Upplupet revisionsarvode	22 000	21 125
	315 205	283 518

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christina Christensen

.....
Fredrik Öhrman

.....
Göran Hansson

.....
Marja-Liisa Jernberg

.....
Martin Jansson

.....
Mattias Högman

.....
Ulf Nilsson

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slaktaren i Sandviken, org.nr. 785500-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slaktaren 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. Revisorernas 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.

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.

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. 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.

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 Slaktaren 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

FREDRIK ÖHRMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:14:12



GÖRAN HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:00:19



MARTIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:04:36



MARJA-LIISA JERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:27:44



CHRISTINA CHRISTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:08:44



ULF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 10:14:49



MATTIAS HÖGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:49:47



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:49:58



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:57:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:50:35



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:54:11



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.