



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Lastaren i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Lastaren i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 789200-0618 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 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lastaren 14	1943-02-17	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	p-platser	0
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	535
Totalt 20 objekt		535

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 5 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Jansson	Ordförande
Ulla Carin Andersson	Ledamot
Joar Lidén	Ledamot
Jörgen Dahl	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Dahl.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Ulla Carin Andersson, Margareta Jansson, Joar Lidén och Jörgen Dahl.

Revisorer har varit utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslutet om att anta HSBs normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +13% 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 2023-09-22.

Styrelsen kommer att se över underhållsplanen och utföra besiktningar innan beslut om större åtgärder genomförs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Parkeringsplatser
2021	Byte av lägenhetsdörrar
2018	Målning av fasad, fönster och entrédörrar
2017	Byte av motorvärmare

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte av trädörrar samt byte av ledbelysning i tvättstugan
2026	Byte av motorvärmaruttag samt renovering av balkonger
2027	Byte av klinkerplattor i källare
2028	Byte av ledbelysning i trapphus samt byte av radiatorventiler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	208	29	122	180	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 258	1 735	1 863	1 968	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 258	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	323	307	287	252	0
Årsavgifter, kr/kvm	944	848	824	793	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	961	862	841	809	0
Nettoomsättning, tkr	514	461	450	433	426
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	-77	3	34	32
Soliditet, %	18	20	23	22	20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 800	0	0	20 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	134 134	0	56 000	190 134
S:a bundet eget kapital, kr	154 934	0	56 000	210 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	188 859	-77 063	-56 000	55 796
Årets resultat, kr	-77 063	77 063	39 714	39 714
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	111 796	0	-16 286	95 510
S:a eget kapital, kr	266 730	0	39 714	306 444

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 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	111 796
Årets resultat, kr	39 714
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	95 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	95 510

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	514 141	461 342
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		514 141	461 342
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-304 749	-303 328
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-27 289
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 041	-111 823
Personalkostnader och arvoden	Not 6	1 980	-9 813
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-71 572	-65 058
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-444 382	-517 311
RÖRELSERESULTAT		69 760	-55 969
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 853	463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 583	-21 377
Övriga finansiella poster	Not 8	-315	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-30 045	-21 094
ÅRETS RESULTAT		39 714	-77 063

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 397 389	1 156 327
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 397 389	1 156 327
Summa anläggningstillgångar		1 397 389	1 156 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		116 204	104 731
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	25 690	23 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 459	43 121
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		183 353	171 685
Summa omsättningstillgångar		306 185	198 263
SUMMA TILLGÅNGAR		1 703 574	1 354 590

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 800	20 800
Fond för yttre underhåll	190 134	134 134
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>210 934</u>	<u>154 934</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	55 796	188 859
Årets resultat	39 714	-77 063
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>95 511</u>	<u>111 796</u>
Summa eget kapital	<u>306 445</u>	<u>266 730</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 175 000	763 443
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>175 000</u>	<u>763 443</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 032 953	164 604
Medlemmarnas inre fond	Not 14 37 715	38 643
Leverantörsskulder	18 999	17 903
Aktuell skatteskuld	Not 15 490	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 4 148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 127 824	103 266
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 222 129</u>	<u>324 416</u>
Summa skulder	<u>1 397 129</u>	<u>1 087 859</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>1 703 574</u>	<u>1 354 590</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	69 760	-55 969
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	71 572	65 058
	<u>141 331</u>	<u>9 090</u>
Erhållen ränta	1 853	463
Erlagd ränta	-29 879	-21 969
Övriga poster	-315	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>112 990</u>	<u>-12 597</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-195	28 705
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	27 660	12 029
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	140 455	28 137
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-312 634	21 875
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-312 634	21 875
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	279 906	-68 604
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	279 906	-68 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 728	-18 592
Likvida medel vid årets början	131 309	149 901
Likvida medel vid årets slut	<u>239 036</u>	<u>131 309</u>
	107 728	-18 592

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.

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 *	505 272	453 879
Hysesintäkt garage och bilplatser	5 760	5 760
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 109	1 684
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	19
	514 141	461 342
* I årsavgiften ingår el, värme, vatten, tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-17 275	-19 957
El	-21 743	-22 655
Uppvärmning	-116 782	-111 082
Vatten	-34 016	-30 577
Renhållning	-15 471	-11 863
TV, bredband, iptelefoni	-9 669	-9 377
Förvaltningskostnader	-58 066	-66 796
Försäkringar	-15 837	-15 222
Fastighetsskatt	-15 890	-15 190
Övriga driftskostnader	0	-610
	-304 749	-303 328
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-27 289
	0	-27 289
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 750	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-44 291	-82 164
Kostnader överlåtelse och panter	0	-1 690
Medlemsavgifter HSB	-11 000	-11 000
Kundförluster m m	0	-5 469
	-70 041	-111 823
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	1 500	-7 500
Sociala avgifter	480	-2 313
	1 980	-9 813
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-65 058	-65 058
Markanläggningar	-6 513	0
	-71 572	-65 058
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank, aviavgifter	-315	-180
	-315	-180

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 734 950	1 734 950
Ingående anskaffningsvärde mark	479 032	479 032
Årets investering markanläggning	312 634	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 526 615	2 213 982

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 057 655	-992 596
Årets avskrivningar byggnader	-65 058	-65 058
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 513	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 129 226	-1 057 655

Utgående redovisat värde

1 397 389

1 156 327

Redovisade värden byggnader	612 236	677 295
Redovisade värden mark	479 032	479 032
Redovisade värden markanläggningar	306 121	0

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	3 965 000	1 736 000	5 701 000	5 701 000
Lokaler		0	0	0	0
		3 965 000	1 736 000	5 701 000	5 701 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	1 306 446	1 306 446
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 306 446	1 306 446

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 690	23 624
Övrig skattefordran	0	210
	25 690	23 834

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	9 605	8 976
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 491	2 415
Förutbetald HSB	29 363	31 730
	41 459	43 121

Not 12 BANK

SBAB	122 832	26 578
	122 832	26 578

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		5,77%	2024-08-28	197 010	3 960
Swedbank		2,36%	2024-03-25	568 443	40 604
Swedbank		2,02%	2031-11-25	195 000	20 000
Swedbank		6,06%	2024-05-28	247 500	5 000
				1 207 953	69 564
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					175 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					20 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 012 953
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 032 953
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					278 256
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					860 133
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	38 643	38 643
Uttag	-928	0
	37 715	38 643

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	490	0
	490	0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 148	0
	4 148	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	7 920	9 900
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 803	34 329
Upplupna räntekostnader	5 693	3 989
Upplupen revision	11 500	9 500
Upplupen fastighetsförvaltning	22 829	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	57 079	45 548
	127 824	103 266

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Joar Lidén.....
Jörgen Dahl.....
Margareta Jansson.....
Ulla Carin Andersson

Minrevisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Lastaren i Sundsvall, org.nr. 789200-0618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Lastaren 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 Lastaren 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 Lastaren i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:21:16



JOAR LIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:09:22



JÖRGEN DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:59:12



ULLA CARIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:42:48



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:42:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:46:25



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.