



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Sliparen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Sliparen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2572 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kokaren 6	1968-02-21	1971

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 584
98	p-platser	0
21	lokaler (hyresrätt)	374
Totalt 239 objekt		7 958

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 75 st 2 rok, 32 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jukka Kalliokoski	Ordförande
Per Grundström	Ledamot
Sinikka Gullroos	Ledamot
Marie Panayioti	Ledamot
Christer Berglund	Ledamot
Samuel Barkman	Ledamot
Petter Stenberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jukka Kalliokisk, Marie Panayioti och Sinikka Gullroos.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Samuel Barkman, Jukka Kalliokoski och Per Grundström.

Revisorer har varit Erik Åslund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Mari Söderlund (sammankallande) och Monica Holm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar och 2 övriga. På stämman togs första beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 16 september 2023 och uppdaterades.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhålls- eller investeringsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Stambyte
2019	Energideklaration
2020	Dränering KV 2C&D samt KV 4 C&D, OVK-besiktning, nya parkeringsräcken och ny festlokal
2021	Ny lekpark, byte av stam- och radiatorventiler och ny styrelselokal
2022	Renovering av carportar samt uppförande av nya carportar på KV 2. Uppfräschning av utemiljön: nya grillplatser samt pergola, bänkar och bord. Ny samlingslokal.
2023	Renovering av carportar samt uppförande av nya carportar på KV 4.

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

Årtal	Ändamål
2024	Asfaltering KV 2 och ev, byte av tvättmaskiner
2025	Asfaltering KV 4
2026	Byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar
2027	Målning trapphus och källare
2028	Målning balkong platta samt byte balkongräcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	292	320	174	303	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 867	5 028	4 701	4 824	4 926
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 107	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	220	208	222	208	0
Årsavgifter, kr/kvm	907	873	873	873	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	910	925	918	915	0
Nettoomsättning, tkr	7 241	7 288	7 234	7 218	7 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 085	1 175	-143	839	1 194
Soliditet, %	31	29	29	29	27

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	620 300	0	0	620 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 072 983	0	260 000	6 332 983
S:a bundet eget kapital, kr	6 693 283	0	260 000	6 953 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 053 557	1 174 681	-260 000	9 968 239
Årets resultat, kr	1 174 681	-1 174 681	1 084 565	1 084 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 228 238	0	824 565	11 052 804
S:a eget kapital, kr	16 921 521	0	1 084 565	18 006 087

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 260 000 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	10 228 239
Årets resultat, kr	1 084 565
Reservation till underhållsfond, kr	-260 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 052 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 052 804

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	7 240 610	7 287 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 283
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 240 610	7 301 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 667 895	-3 537 143
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-134 151
Övriga externa kostnader	Not 6	-552 008	-480 437
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-181 362	-166 286
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 236 275	-1 219 320
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 637 539	-5 537 338
RÖRELSERESULTAT		1 603 071	1 763 933
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		211 370	72 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 576	-661 673
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-518 506	-589 251
ÅRETS RESULTAT		1 084 565	1 174 681

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	50 176 291	42 711 797
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	4 982 473
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50 176 291	47 694 270
Summa anläggningstillgångar		50 176 291	47 694 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 824	2 003
Kundfordringar		0	47 600
Avräkningskonto HSB		1 476 813	2 361 906
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	110 569	93 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	365 004	420 871
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 968 210	2 925 850
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	6 032 219	6 312 146
<i>Summa kassa och bank</i>		6 032 219	6 312 146
Summa omsättningstillgångar		8 000 428	11 237 996
SUMMA TILLGÅNGAR		58 176 719	58 932 266

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		620 300	620 300
Fond för yttre underhåll		6 332 983	6 072 983
Summa bundet eget kapital		6 953 283	6 693 283
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 968 239	9 053 557
Årets resultat		1 084 565	1 174 681
Summa fritt eget kapital		11 052 804	10 228 239
Summa eget kapital		18 006 087	16 921 521
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	31 054 750	36 160 374
Summa långfristiga skulder		31 054 750	36 160 374
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 673 192	3 522 568
Medlemmarnas inre fond	Not 17	80 424	85 394
Leverantörsskulder		319 398	484 470
Aktuell skatteskuld	Not 18	23 953	19 471
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 573	2 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 012 343	1 735 702
Summa kortfristiga skulder		9 115 882	5 850 371
Summa skulder		40 170 632	42 010 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 176 719	58 932 266

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 603 071	1 763 933
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 236 275	1 219 320
	<u>2 839 347</u>	<u>2 983 253</u>
Erhållen ränta	218 327	65 465
Erlagd ränta	-722 987	-655 760
Övriga poster	-300	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 334 386</u>	<u>2 392 958</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	65 591	-72 763
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-891 702	1 016 888
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 508 275</u>	<u>3 337 083</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 718 296	-4 982 473
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-3 718 296</u>	<u>-4 982 473</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-955 000	2 584 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-955 000</u>	<u>2 584 750</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 165 021	939 360
Likvida medel vid årets början	10 674 052	9 734 692
Likvida medel vid årets slut	<u>7 509 031</u>	<u>10 674 052</u>
	-3 165 021	939 360

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	1 617 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 *	6 618 264	6 618 264
Årsavgifter egna	0	0
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-10
Hysesintäkt garage och bilplatser	262 710	188 687
Hysesintäkt övrigt	73 726	118 108
Konsumtionsavgift el	257 530	222 365
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 914	8 441
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 189	19 312
Övriga primära intäkter och ersättningar	277	112 821
	7 240 610	7 287 988
* i årsavgiften ingår värme, vatten och bredband/TV		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	13 283
	0	13 283
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-357 485	-364 586
El	-471 130	-414 498
Uppvärmning	-920 263	-895 795
Vatten	-356 809	-333 531
Renhållning	-240 277	-271 402
Bevakningskostnader	-21 195	-18 743
TV, bredband, iptelefoni	-227 786	-228 731
Obligatoriska besiktningar	-1 563	-2 565
Serviceavtal	-61 474	-49 854
Hissar serviceavtal & besiktning	-24 676	-46 386
Förvaltningskostnader	-570 869	-512 899
Försäkringar	-174 708	-140 759
Fastighetsskatt	-184 350	-184 350
Övriga driftskostnader	-55 311	-73 045
	-3 667 895	-3 537 143
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-64 151
Underhåll installationer	0	-70 000
	0	-134 151
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 750	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-302 033	-278 637
Kostnader överlåtelse och panter	-12 864	-21 688
Föreningsverksamhet	0	-31 873
Kontorsutrustning och -material	-923	-5 312
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 262	-7 479
Konsulter	-160 475	-68 350
Förbrukningsinventarier	0	-2 000
Medlemsavgifter HSB	-43 700	-44 000
Kundförluster m m	0	-1 225
	-552 008	-480 437

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-101 430	-103 600
Övriga arvoden	-19 000	-15 000
Övriga personalkostnader	-20 695	-11 425
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-33 237	-29 260
	-181 362	-166 286

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 082 558	-1 069 692
Markanläggningar	-153 718	-149 628
	-1 236 275	-1 219 320

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-300	0
	-300	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 905 954	49 905 954
Årets investering byggnader - carport	7 719 225	0
Ingående anskaffningsvärde mark	812 000	812 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 433 029	3 433 029
Årets investering markanläggning	981 544	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 851 752	54 150 983

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 698 606	-9 628 913
Årets avskrivningar byggnader	-1 082 558	-1 069 692
Ingående avskrivningar markanläggningar	-740 580	-590 952
Årets avskrivningar markanläggningar	-153 718	-149 628
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 675 461	-11 439 186

Utgående redovisat värde

50 176 291 42 711 797

Redovisade värden byggnader	45 844 016	39 207 348
Redovisade värden mark	812 000	812 000
Redovisade värden markanläggningar	3 520 275	2 692 449

Fastighetsbeteckning: KOKAREN 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	47 000 000	12 000 000	59 000 000	59 000 000
Lokaler		735 000	0	735 000	735 000
		47 735 000	12 000 000	59 735 000	59 735 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	40 392 000	40 392 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 392 000	40 392 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 982 473	0
Årets Investering - utemiljö	0	981 544
Årets Investering - carport	2 736 752	4 000 929
Omklassificering till Byggnader och mark - carport	-7 719 225	0
Omklassificering till markanläggning - utemiljö	-981 544	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	4 982 473

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	103 417	91 212
Övriga kortfristiga fordringar	7 152	2 258
	110 569	93 470

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	111 169	174 708
Förutbetalad kabel-TV och bredband	59 424	59 277
Förutbetalad HSB	86 845	82 430
Förutbetalad fastighetsskötsel	107 567	97 500
Upplupna ränteintäkter	0	6 957
	365 005	420 871

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	2,76%	2023-11-16	0	2 000 000
			0	2 000 000

Not 15 BANK

SBAB	6 023 007	6 303 069
Swedbank	9 212	9 077
	6 032 219	6 312 146

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,13%	2025-03-01	7 730 000	40 000
Stadshypotek		2,30%	2025-12-30	6 568 750	75 000
Stadshypotek		1,54%	2028-06-01	4 225 000	150 000
Stadshypotek		0,91%	2024-06-01	1 311 624	0
Stadshypotek		1,10%	2026-09-01	1 650 000	0
Stadshypotek		1,51%	2026-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek		1,60%	2027-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek		1,07%	2024-03-01	5 075 000	0
Stadshypotek		2,66%	2027-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek		3,95%	2026-04-30	1 546 000	0
Stadshypotek		4,50%	2024-05-01	1 021 568	700 000
				38 727 942	965 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **31 054 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 265 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 408 192

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 673 192**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 860 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 902 942

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	85 394	85 394
Uttag	-4 970	0
	80 424	85 394

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	19 471	19 471
Slutskatteskuld föregående år	4 482	0
	23 953	19 471

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	0	-10 184
Personalens källskatt	0	1 153
Arbetsgivaravgifter	0	1 208
Övriga kortfristiga skulder	6 573	10 590
	6 573	2 767

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	269 945	202 329
Upplupna räntekostnader	50 467	43 878
Upplupen revision	18 000	17 000
Upplupen fastighetsförvaltning	3 884	4 633
Förutbetalda årsavgifter och hyror	613 309	558 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 738	909 137
	1 012 343	1 735 702

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Berglund.....
Jukka Kalliokoski.....
Marie Panayioti.....
Per Grundström.....
Samuel Barkman.....
Sinikka Gullroos

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

Revisor vald av föreningsstämman
Erik Åslund

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Sliparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Sliparen i Sundsvall 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 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.

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 HSBs brf Sliparen i Sundsvall 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 revisionssed 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 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 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Åslund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JUKKA KALLIOKOSKI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 16:27:19



CHRISTER BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 22:11:41



SAMUEL BARKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:47:59



PER GRUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:40:16



SINIKKA GULLROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:14:54



MARIE PANAYIOTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:36:16



ERIK ÅSLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:39:52



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:17:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIK ÅSLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:43:48



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:18:56



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.