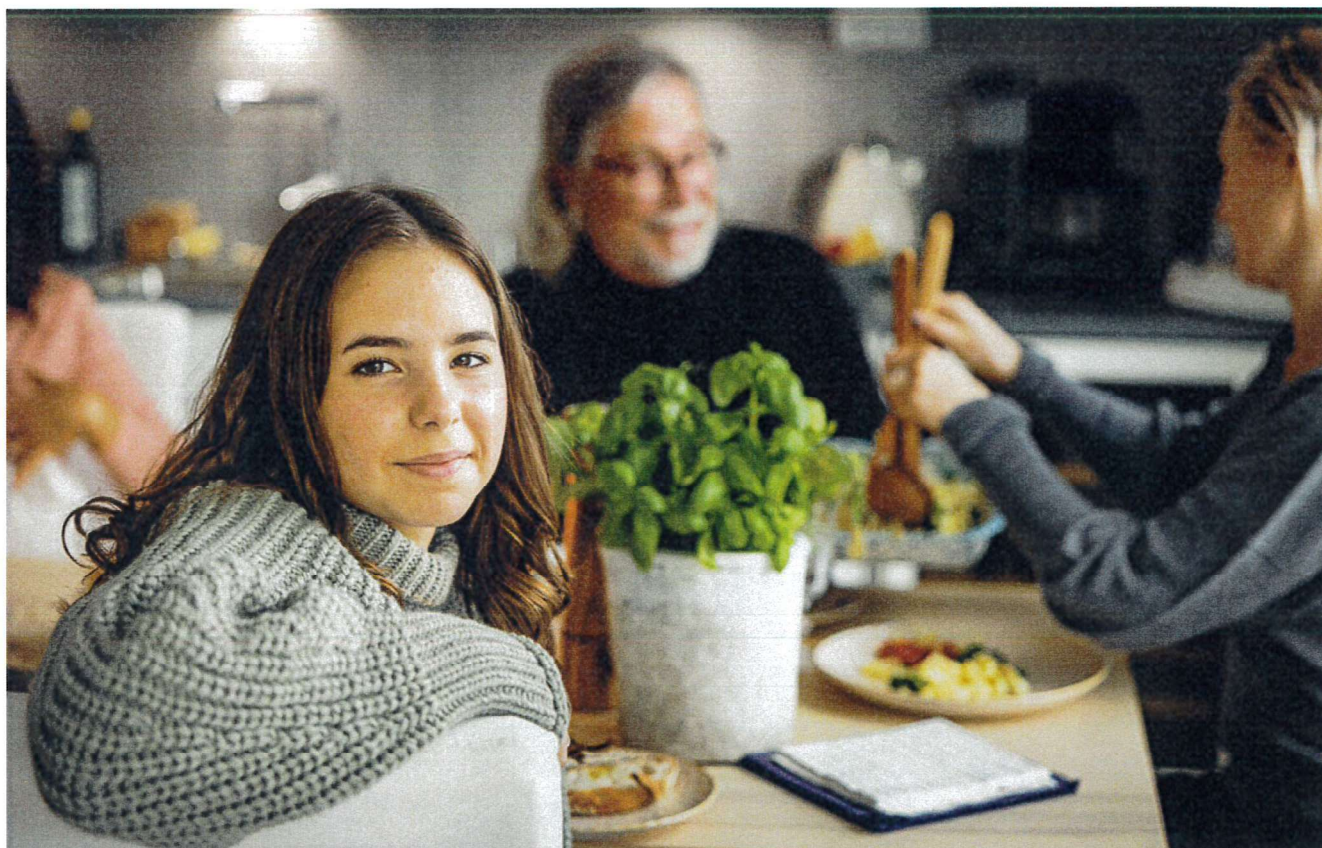




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0803 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skrivaren 1	1936-01-01	1936
Skrivaren 2	1936-01-01	1936
Skrivaren 3	1936-01-01	1936
Totalt 3 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
8	lokaler (hyresrätt)	545
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 573
53	p-platser	0
Totalt 156 objekt		5 118

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 54 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok .

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sirkka Wiiri	Ordförande
Glenn Johansson	Ledamot
Erik Hammarberg	Ledamot
Andreas Eriksson	Ledamot
Lisa Tano Ljungkvist	Ledamot
Kristina Johansson	Suppleant
Patrik Hammar	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sirkka Wiiri, Lisa Tano Ljungkvist, Glenn Johansson, Patrik Hammar samt Christina Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sirkka Wiiri, Glenn Johansson, Andreas Eriksson och Lisa Ljungkvist.

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

Valberedning har varit: David Hussein och Anders Rönn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3,8% 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 2023-06-15, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Ändamål
2022	Takrenovering Bryggargatan 7.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter och lokaler.
2019	Takrenovering Grundbogatan 5. Spolning av samtliga avlopp i alla lägenheter.

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

Årtal	Ändamål
2024	Utbyte av samtliga takarmaturer i trapphusen i samtliga hus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	152	115	174	225	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 244	3 322	3 399	3 477	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 631	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	305	273	272	259	0
Årsavgifter, kr/kvm	930	840	840	840	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	961	877	884	893	0
Nettoomsättning, tkr	4 779	4 487	4 523	4 549	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	33	239	674	0
Soliditet, %	24	23	22	21	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 är baserad på individuleea 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	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång			årets utgång
Inbetalade insatser, kr	144 920	0	0	144 920
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 394 126	0	42 933	2 437 059
S:a bundet eget kapital, kr	2 539 046	0	42 933	2 581 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 739 861	33 467	-42 933	2 730 395
Årets resultat, kr	33 467	-33 467	163 908	163 908
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 773 328	0	120 975	2 894 303
S:a eget kapital, kr	5 312 374	0	163 908	5 476 282

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 269.000 kr samt ianspråktagande skett med 226.067 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	2 773 328
Årets resultat, kr	163 908
Reservation till underhållsfond, kr	-269 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	226 067
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 894 303

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 894 303
-----------------------------	-----------

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	4 778 753	4 486 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	138 095	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 916 848	4 486 901
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 949 863	-2 970 072
Underhåll enligt plan	Not 5	-226 068	-80 938
Övriga externa kostnader	Not 6	-549 817	-527 009
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-81 333	-81 798
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-524 989	-476 675
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 332 070	-4 136 492
RÖRELSERESULTAT		584 778	350 409
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 350	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 220	-317 352
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-420 870	-316 942
ÅRETS RESULTAT		163 908	33 467

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	21 851 611	22 376 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 851 611	22 376 600
Summa anläggningstillgångar		21 851 611	22 376 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		82 152	8 389
Avräkningskonto HSB		828 343	670 028
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	374	299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	319 985	266 302
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 230 854	945 018
Summa omsättningstillgångar		1 248 545	965 498
SUMMA TILLGÅNGAR		23 100 156	23 342 098
Kassa och bank			
Kassa		350	350
Bank	Not 12	17 342	20 130
<i>Summa kassa och bank</i>		17 692	20 480

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 920	144 920
Fond för yttre underhåll		2 437 059	2 394 126
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 581 979	2 539 046
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 730 395	2 739 861
Årets resultat		163 908	33 467
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 894 304	2 773 328
Summa eget kapital		5 476 282	5 312 374
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 205 498	11 229 530
<i>Summa långfristiga skulder</i>		16 205 498	11 229 530
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		397 568	5 771 104
Medlemmarnas inre fond	Not 14	30 556	30 556
Leverantörsskulder		238 482	327 220
Aktuell skatteskuld	Not 15	49 942	24 549
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	19 311	38 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	682 518	608 390
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 418 376	6 800 194
Summa skulder		17 623 874	18 029 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 100 156	23 342 098

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	584 778	350 409
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	524 989	476 675
	1 109 767	827 084
Erhållen ränta	2 350	410
Erlagd ränta	-415 437	-310 243
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	696 680	517 250
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 521	14 066
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-16 066	124 031
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	553 094	655 348
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 089 190
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-2 089 190
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-397 568	-397 568
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-397 568	-397 568
ÅRETS KASSAFLÖDE	155 526	-1 831 410
Likvida medel vid årets början	690 508	2 521 918
Likvida medel vid årets slut	846 034	690 508
	155 526	-1 831 410

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	11 803 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*	4 111 608	3 842 676
Hysesintäkt lokaler	363 594	335 699
Hysesintäkt garage och bilplatser	119 040	92 800
Hysesintäkt övrigt	12 200	7 800
Konsumtionsavgift el	143 405	171 316
Övriga intäkter i verksamheten	200	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 740	16 876
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 952	19 554
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 014	180
	4 778 753	4 486 901
* I årsavgifter ingår värme, vatten och tv/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El stöd	138 095	0
	138 095	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-255 742	-453 153
Sotning	-4 359	0
El	-401 189	-370 669
Uppvärmning	-723 090	-644 238
Vatten	-437 959	-382 383
Renhållning	-183 532	-176 716
Bevakningskostnader	-7 021	-2 963
TV, bredband, iptelefoni	-230 050	-228 929
Serviceavtal	-45 814	-78 234
Förvaltningskostnader	-346 729	-309 275
Försäkringar	-107 419	-85 014
Fastighetsskatt	-139 870	-139 870
Övriga driftskostnader	-67 091	-98 628
	-2 949 863	-2 970 072
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Uppgradering IMD	-184 733	0
Torktumlare	-41 335	0
Målning	0	-80 938
	-226 068	-80 938
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 820	-15 387
Övriga förvaltningskostnader	-371 795	-394 925
Kostnader överlåtelse och panter	-14 680	-14 972
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 349	-5 230
Konsulter	-58 844	-17 634
Medlemsavgifter HSB	-44 800	-44 800
Arrende, hyra, leasing	-32 529	-34 061
	-549 817	-527 009

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-65 600	-67 600
Sociala avgifter	-15 733	-14 198
	-81 333	-81 798
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-524 989	-476 675
	-524 989	-476 675

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 377 312	35 269 049			
Årets investering byggnader	0	2 108 263			
Ingående anskaffningsvärde mark	35 004	35 004			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 412 316	37 412 316			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-15 035 716	-14 559 041			
Årets avskrivningar byggnader	-524 989	-476 675			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 560 705	-15 035 716			
Utgående redovisat värde					
	21 851 611	22 376 600			
Redovisade värden byggnader	21 816 607	22 341 596			
Redovisade värden mark	35 004	35 004			
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	33 000 000	8 400 000	41 400 000	41 400 000
Lokaler		1 306 000	261 000	1 567 000	1 567 000
		34 306 000	8 661 000	42 967 000	42 967 000
Ställda säkerheter			2023-12-31	2022-12-31	
Fastighetsinteckning			29 228 000	29 228 000	
Summa ställda säkerheter			29 228 000	29 228 000	
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto			374	299	
			374	299	

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Försäkring	126 260	107 418		
HSB	113 565	93 943		
Bredband	56 820	56 156		
Övrigt	23 340	8 784		
	<u>319 985</u>	<u>266 301</u>		
Not 12 BANK				
Swedbank	17 342	20 130		
	<u>17 342</u>	<u>20 130</u>		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,24%	2026-09-01	3 552 605	90 000
Stadshypotek	4,44%	2027-09-01	3 600 889	82 304
Stadshypotek	3,76%	2028-03-30	1 297 500	30 000
Stadshypotek	4,37%	2028-09-01	4 076 036	97 632
Stadshypotek	1,48%	2025-09-01	4 076 036	97 632
			<u>16 603 066</u>	<u>397 568</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 205 498
Nästa års amortering av långfristig skuld				397 568
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>397 568</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,96%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 590 272
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 615 226
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	30 556			35 112
Uttag	0			-4 556
	<u>30 556</u>			<u>30 556</u>
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	49 942			24 549
	<u>49 942</u>			<u>24 549</u>
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt	19 311			38 376
	<u>19 311</u>			<u>38 376</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	9 897	12 850
Upplupna räntekostnader	37 001	29 218
Förutbetalda årsavgifter och hyror	362 437	342 782
El, Fjärrvärme, Vatten	181 329	155 838
Upplupet arvode	31 500	31 500
Upplupet revisionsarvode	22 000	19 886
Övrigt	38 354	16 316
	682 518	608 390

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Eriksson

.....
Erik Hammarberg

.....
Glenn Johansson

.....
Lisa Ljungkvist

.....
Sirikka Wiiri

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken, org.nr. 785500-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Skrivaren 1-3 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Skrivaren 1-3 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 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska förening, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Sundsvall

24 09 25

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor