



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Kvisten i Skellefteå
716415-2303

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Kvisten i Skellefteå, 716415-2303 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvisten 1. På fastigheten har under år 1981-1982 uppförts 110 radhus, med adress Kvistgatan 1-221, udda nr. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Till varje lägenhet ingår ett kallgarage. Dessutom finns det 33 st bilplatser med motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar.

Föreningen ingår i Samordningen Anderstorp Ek för, som tillhandahåller vaktmästartjänster samt annan förenlig verksamhet.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
3 rum och kök	27	2 295
4 rum och kök	46	4 738
5 rum och kök	37	4 255
Bostäder	110	11 288

Gjorda underhåll och investeringar

2010 Fjärrvärme	2018 Rep skyddsrum och kvartersgård
2010 Garageportar	2019 Byte fönster
2010 Motorvärmare med styrning	2021 Byte soprumsdörrar
2011 Plåt takkupor	2021 Grävning byte fundament för ytterbelysning samt avlopp
2012 Plank	2021 Renovering garage
2012 Bastu	2022 Renovering kvartersgård
2015 Kanalrensning och OVK	2022 Byte fläktaggregat kvartersgård
2016 Sett över och lagat sockel	
2016 Byte av tak skyddsrum norra delen	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat ny utrustning i lekparken, nya postboxar samt påbörjat byte av ventilationsaggregat i alla bostäder.

Styrelsen genomför regelbundet den stadgeenliga besiktningen. Senast den genomfördes var 2023-06-13.

Styrelsen har en uppdaterad underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen målning av fasad samt byte av motorvärmare.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna har under året uppgått till 588 kr/kvm.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Lars Söderberg	ordförande
Kristina Cavallin	vice ordförande
Bengt Forsberg	sekreterare
Karin Holmström	ledamot, miljöansvarig
Anneli Blom	ledamot, studieorganisatör
Michael Söderström	ledamot, teknik och fastighet
Kimmo Ejrevi	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Söderberg, Bengt Forsberg och Michael Söderström.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Söderberg, Bengt Forsberg samt Kristina Cavallin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Håkan Pålsson med Kurt Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Mats-Olof Lundström som sammankallande tillsammans med Johanna Åman.

Representant till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Michael Söderström och Bengt Forsberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023. Vid stämman deltog 24 medlemmar. På stämman togs ett första beslut gällande HSBs normalstadgar 2023.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetsskötsel

El

Fjärrvärme

Leverantör

Bahnhof

Tele2

HSB Norr

Samordningen Anderstorp

Skellefteå Kraft/Luleå Energi

Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 163 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	6 753	6 611	6 612	6 618	6 631
Resultat efter fin.poster i tkr	1 557	1 488	1 744	2 137	1 823
Årsavgifter bostäder, kr/m2 upplåten yta	588	577	577	577	577
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	287	253	265	258	241
Energikostnad, kr/m2 totalyta	18	15			
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 976	3 020	3 064	3 108	3 329
Skuldsättning, kr/m2 upplåten yta	2 976	3 020			
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,2	1,2	1,4	1,4
Räntekänslighet i %	5,1	5,1			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	417	449	516	502	478
Soliditet i %**	35,4	33,5	31,3	28,8	24,5
Sparande, kr/m2 totalyta**	259	286	268	276	279

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten yta** = Yta upplåten med bostadsrätt, lägenheter, lokaler, kontor och garage.

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm. Eftersom föreningen i detta fall har egna avtal är nyckeltalet lågt.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. **2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 588 506 kr. Under året har föreningen amorterat 605 899 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 129 700	5 069 504	10 417 249	1 488 066
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-24			1 488 064	-1 488 066
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-364 586	364 586	
Årets resultat				1 557 281
Vid årets slut	1 129 700	4 704 918	12 269 899	1 557 281

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	12 269 899
Årets resultat	1 557 282
Totalt att disponera	13 827 181

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **13 827 181**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflöde med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 752 694	6 610 602
Övriga rörelseintäkter	3	135 623	133 575
		<u>6 888 317</u>	<u>6 744 177</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 236 139	-2 858 894
Underhåll	5	-364 585	-759 497
Övriga externa kostnader	6	-73 841	-58 969
Personalkostnader	7	-115 882	-177 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 002 923	-982 743
		<u>-4 793 370</u>	<u>-4 837 441</u>
Rörelseresultat		2 094 947	1 906 736
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	33 177	824
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-570 843	-419 494
		<u>-537 666</u>	<u>-418 670</u>
Resultat efter finansiella poster		1 557 281	1 488 066
Resultat före skatt		1 557 281	1 488 066
Årets resultat		1 557 281	1 488 066

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	40 996 268	41 985 139
Inventarier		121 778	135 829
Pågående nyanläggningar och förskott	12	5 367 681	-
		<u>46 485 727</u>	<u>42 120 968</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel Samordningen A-torp		86 712	86 712
		<u>86 712</u>	<u>86 712</u>
Summa anläggningstillgångar		46 572 439	42 207 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 198	5 832
Avräkning HSB Norr ek för		5 829 963	11 602 187
Övriga fordringar	13	14 365	16 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	154 239	129 613
		<u>6 014 765</u>	<u>11 754 542</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	-
<i>Kassa och bank</i>		651	8 322
Summa omsättningstillgångar		9 015 416	11 762 864
SUMMA TILLGÅNGAR		55 587 855	53 970 544

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 129 700	1 129 700
Yttre underhållsfond	15	4 704 918	5 069 504
		<u>5 834 618</u>	<u>6 199 204</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		12 269 899	10 417 249
Årets resultat		1 557 281	1 488 066
		<u>13 827 180</u>	<u>11 905 315</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**19 661 798 18 104 519***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,21	15 990 851	22 089 291
		<u>15 990 851</u>	<u>22 089 291</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	17 597 655	11 995 899
Leverantörsskulder		873 018	106 482
Aktuell skatteskuld		90 908	233 831
Fond för inre underhåll	18	743 188	759 507
Övriga skulder	19	3 816	49 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	626 621	631 252
		<u>19 935 206</u>	<u>13 776 734</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**55 587 855 53 970 544**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 094 947	1 906 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 002 924	982 743
	<u>3 097 871</u>	<u>2 889 479</u>
Erhållen ränta	18 010	824
Erlagd ränta	-543 362	-412 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 572 519	2 477 684
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-31 643	22 021
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	543 595	-172 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 084 471	2 326 763
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 367 682	-651 087
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 367 682	-651 087
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-496 684	-623 743
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496 684	-623 743
Årets kassaflöde	-2 779 895	1 051 933
Likvida medel vid årets början	11 610 509	10 558 576
Likvida medel vid årets slut	8 830 614	11 610 509
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	651	8 322
Avräkning HSB Norr ek för	5 829 963	11 602 187
Bunden placering, högst 3 månader	3 000 000	
	<u>8 830 614</u>	<u>11 610 509</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 32% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För småhus blir avgiften 9 287 kr för 2023, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter	6 642 144	6 511 980
Hysesintäkter	62 400	53 875
Intäkter el	16 904	15 601
Intäkter bredband	149 160	149 160
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 331	14 231
	6 886 939	6 744 847
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-134 245	-134 245
	6 752 694	6 610 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	135 623	133 575
	135 623	133 575

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	849 342	792 293
Reparationer	620 864	286 807
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	166 130	152 680
Uppvärmning	17 934	13 210
Vatten	14 060	8 997
Renhållning	302 673	289 946
Förvaltningskostnader	289 991	307 540
Försäkring	140 289	132 143
Fastighetsskatt/avgift	600 180	600 180
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 975	5 974
Kabel-TV	232 700	269 124
	3 236 138	2 858 894

Not 5 Underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll bostäder		632 160
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	48 280	279 037
Utfört underhåll installationer	49 481	75 221
Utfört underhåll mark	266 824	-226 921
	364 585	759 497

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	20 296	11 284
Telefon och porto mm	7 510	8 935
Kundförluster	133	51
Risk- och bankkostnader	825	1 225
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	44 277	37 474
	73 841	58 969

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	12 398	67 698
Vicevärd	91 200	82 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut		1 000
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 507	3 063
Sociala kostnader	10 577	22 877
	115 882	177 338

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Bengt Forsberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	988 872	978 059
Inventarier	14 051	4 684
	1 002 923	982 743

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	33 177	824
	33 177	824

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	567 245	419 014
Övriga finansiella kostnader	3 598	480
	570 843	419 494

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	56 801 186	56 150 099
-Årets anskaffningar, renovering kvartersgård		651 087
	<u>56 801 186</u>	<u>56 801 186</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 427 647	-16 449 587
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-988 871	-978 060
	<u>-18 416 518</u>	<u>-17 427 647</u>
Bokfört värde byggnader	38 384 668	39 373 539
Bokfört värde mark	2 611 600	2 611 600
	40 996 268	41 985 139
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1983) :	60 774 000	60 774 000
Taxeringsvärde mark:	19 250 000	19 250 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ventilationsaggregat	5 367 681	
Redovisat värde vid årets slut	5 367 681	

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	10 615	
Skattekonto	3 750	2 585
Momsfordran		13 965
Påminnelsehantering HSB		360
	<u>14 365</u>	<u>16 910</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	15 167	
Bredband	10 177	10 191
Tele 2 kabel-tv	29 506	28 607
Dina Försäkringar	99 273	90 660
Övrigt	115	155
	<u>154 238</u>	<u>129 613</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 069 504	5 829 001
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-364 585	-759 497
Fondbehållning vid årets slut	4 704 919	5 069 504

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-02-12	5,5%	2 450 000	2 550 000
Stadshypotek	2024-03-30	0,98%	4 504 129	4 566 501
Stadshypotek	2025-09-01	1,05%	7 275 948	7 370 260
Stadshypotek	2024-09-01	1,01%	10 309 214	10 309 214
Stadshypotek	2023-09-01	1,51%	-	9 289 215
Stadshypotek	2028-09-01	4,32%	9 049 215	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>33 588 506</u>	<u>34 085 190</u>
Nästa års amortering			-496 684	-496 684
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 986 736</u>	<u>-1 986 736</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 105 086	31 601 770
Totala skulder på bokslutsdagen			33 588 506	34 085 190
Avgår kortfristig del			<u>-17 597 655</u>	<u>-11 995 899</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 990 851	22 089 291

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	496 684	496 684
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	<u>17 100 971</u>	<u>11 499 215</u>
	17 597 655	11 995 899

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	759 507	772 340
Årets avsättning	134 245	134 245
Uttag under året	<u>-150 564</u>	<u>-147 078</u>
	743 188	759 507

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	3 039	33 236
Upplupna arbetsgivaravgifter	<u>776</u>	<u>16 527</u>
	3 815	49 763

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	66 123	38 642
Förutbetalda avgifter/hyror	512 750	558 345
Borevision	16 375	11 125
El	23 097	20 825
Fjärrvärme	7 016	2 315
Övrigt	<u>1 260</u>	<u>-</u>
	626 621	631 252

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	43 163 900	43 163 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	43 163 900	43 163 900
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Lars Söderberg

Michael Söderström

Anneli Blom

Karin Holmström

Kristina Cavallin

Bengt Forsberg

Kimmo Ejrevi

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

Håkan Pålsson
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
*BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvisten i Skellefteå, org.nr. 716415-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvisten i Skellefteå för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSB Brf Kvisten i Skellefteå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Pålsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Kvisten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS SÖDERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 09:45:10



KRISTINA CAVALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 09:31:30



KARIN HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 23:08:52



KIMMO EJREVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:30:11



BENGT FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:59:27



ANNELIE BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:59:40



MIKAEL SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:03:37



HÅKAN PÅLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:23:55



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:18:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Kvisten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN PÅLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:26:10



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:16:16

