



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Skatten i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skatten i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatten 7		1938

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
1	lokaler (hyresrätt)	42
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2128
Totalt 41 objekt		2170

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st ett rum med köksdel, 31 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kaj Enheim	Ordförande
Nils Göran Sahlin	Ledamot
Per-Olof Sundström	Ledamot
Camilla Bylund	Ledamot
Johanne Alm	Ledamot
Margareta Jansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kaj Enheim och Göran Sahlin.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kaj Enheim, Göran Sahlin, Per-Olof Sundström och Camilla Bylund.

Revisorer har varit: Mathias Eliasson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Eva Mattsson och Emiko Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-11, varvid planen uppdaterades.

Frigjort förrådsutrymmen för uthyrning till i första hand medlemmar.

Porten /entrégrinden mot Rådhusgatan har varit utsatt för hårt slitage samt skadegörelse och har därmed varit i behov av, för föreningen, kostnadskrävande reparationer vid ett flertal tillfällen.

Under året genomfördes en analys av föreningens avloppssystem. Då uppmärksammades att den del av föreningens avloppssystem som ligger utanför husfasaden, före anslutningen till kommunens avloppssystem, var helt förbrukat och i behov av omgående åtgärder. Arbetet är nu helt åtgärdat och i den delen i nyskick.

I samband med detta har framkommit behov av att se över den del av avloppssystemet som är beläget i källaren och inte tidigare åtgärdat.

Styrelsen har tagit fram underlag för att utföra s.k. relining av källarens ledningssystem. Det arbetet kommer att utföras under början av 2024.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte till säkerhets dörrar i källar- och vindentréer. Installation av nytt torkskåp. Byte och komplettering av belysning i källare och tvättstuga. Belysningen är nu lågenergi/led. Spolning och filmning av avloppsstammar. Skada vid anslutning till kommunens avloppsnät är åtgärdat/investerat. Montering av brandsläckare i tvättstugan , brandvarnare i torkrummet och på vinden samt utrymningsskyltar.
2022	Bytt låssystem med tillgång till telefonupplåsning och s.k. "taggar" Planat ut öppningen till "tankrummet" Montering av snörasskydd för förbättrad trygghet mot takras Lagat skador på plåttak Bytt samtliga tvättmaskiner i tvättstuga
2021	Färdigställd upprustning av tvättstuga/torkrum/toalett Färdigställt med klinker och målning i källargång. Genomförd och godkänd OVK-besiktning. Tömning och demontering av gammal oljetank i källare. Komplettering med "dörr" i entrégrinden.
2020	Byte av belysning i trapphus, vindsvåning och källare, samt komplettering av belysning i valv och på innergård. Isolering av valvstak och målning i anslutning till åtgärder. Upprustning omdisponering av tvättstuga/ torkrum, klinker, kakel och målning. Påbörjad upprustning av källargång avseende läggning av klinker, samt målning av väggar och andra detaljer. Byte av en cirkulationspump, en s.k. tvillingpump.
2019	Fortsatt ventilbyte på radiatorer Byte av belysning på innergård

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

Årtal	Ändamål
2024	Ev. renovering av cykelrum och torkrum.
2025	Ev. målningsåtgärder av fönster, takdetaljer och balkongräcken. Ev. översyn av värmeväxlare, cirkulationspump, expansionskärl.
2027	Ev målning av takplåt.
2028	Ev. renovering av värmeväxlare och cirkulationspump. OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	170	263	140	124	0
Skuldsättning, kr/kvm	620	675	729	783	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	633	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	236	220	223	210	0
Årsavgifter, kr/kvm	837	797	786	771	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	870	856	847	831	0
Nettoomsättning, tkr	1 889	1 858	1 839	1 798	1 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	191	301	-32	-94	255
Soliditet, %	67	63	62	57	60

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.

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	84 000	0	0	84 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	509 150	0	0	509 150
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 579 918	0	161 308	1 741 226
S:a bundet eget kapital, kr	2 173 068	0	161 308	2 334 376
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 142 270	300 733	-161 308	1 281 695
Årets resultat, kr	300 733	-300 733	191 211	191 211
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 443 003	0	29 903	1 472 906
S:a eget kapital, kr	3 616 071	0	191 211	3 807 282

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 692 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	1 443 003
Årets resultat, kr	191 211
Reservation till underhållsfond, kr	-229 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 692
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 472 906

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 472 906
------------------------------------	------------------

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	1 888 736	1 857 601
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 888 736	1 857 601
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 225 999	-1 000 993
Underhåll enligt plan	Not 4	-67 692	-170 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 904	-214 110
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-84 093	-67 052
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-110 275	-99 624
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 727 962	-1 551 854
RÖRELSERESULTAT		160 774	305 748
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 822	15 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 205	-19 979
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		30 437	-5 014
ÅRETS RESULTAT		191 211	300 733

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 634 891	2 516 791
Pågående nyanläggningar	Not 10	269 554	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 904 445</u>	<u>2 516 791</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 904 445</u>	<u>2 516 791</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 000	6 000
Avräkningskonto HSB		230 001	813 220
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	40 687	31 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	183 875	121 342
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>460 563</u>	<u>971 686</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	280 892	2 272 907
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>280 892</u>	<u>2 272 907</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 741 455</u>	<u>3 244 594</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 645 900</u>	<u>5 761 385</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 000	84 000
Upplåtelseavgifter	509 150	509 150
Fond för yttre underhåll	1 741 226	1 579 918
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 334 376	2 173 068
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 281 695	1 142 270
Årets resultat	191 211	300 733
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 472 906	1 443 003
Summa eget kapital	3 807 282	3 616 071
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	636 194
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 346 194	827 876
Medlemmarnas inre fond	Not 16	117 937
Leverantörsskulder	111 858	277 397
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 741
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	249 601
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 838 618	1 509 120
Summa skulder	1 838 618	2 145 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 645 900	5 761 385

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	160 774	305 748
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	110 275	99 624
	<u>271 049</u>	<u>405 372</u>
Erhållen ränta	9 327	15 144
Erlagd ränta	-38 306	-18 426
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>241 889</u>	<u>401 911</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 599	-241
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	500 281	247 047
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>730 571</u>	<u>648 716</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-497 929	-292 367
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-497 929</u>	<u>-292 367</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-807 876	-117 876
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-807 876</u>	<u>-117 876</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-575 234	238 473
Likvida medel vid årets början	3 086 127	2 847 654
Likvida medel vid årets slut	<u>2 510 893</u>	<u>3 086 127</u>
	-575 234	238 473

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

542 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 730 988	1 697 040
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-2
Hysesintäkt lokaler	27 912	27 912
Hysesintäkt övrigt	2 600	3 500
Konsumtionsavgift el	50 179	55 600
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	58 500	58 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 600	6 810
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 963	8 213
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	28
* I avgiften ingår värme och vatten.	1 888 736	1 857 601
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-308 560	-133 173
El	-109 763	-107 504
Uppvärmning	-259 851	-240 118
Vatten	-141 999	-129 408
Renhållning	-66 911	-72 955
TV, bredband, iptelefoni	-80 060	-78 901
Serviceavtal	-4 500	0
Förvaltningskostnader	-143 747	-146 765
Försäkringar	-27 980	-26 044
Fastighetsskatt	-64 900	-62 100
Övriga driftskostnader	-17 729	-4 026
	-1 225 999	-1 000 993
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-67 692	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-170 075
	-67 692	-170 075
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 900	-12 325
Övriga förvaltningskostnader	-159 124	-149 764
Kostnader överlåtelse och panter	-5 057	-8 602
Föreningsverksamhet	-3 649	-7 001
Kontorsutrustning och -material	0	-499
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 243	-12 549
Konsulter	-18 931	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 370
Medlemsavgifter HSB	-20 000	-20 000
	-239 904	-214 110
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-69 300	-54 800
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-10 793	-8 252
	-84 093	-67 052
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-91 957	-81 307
Markanläggningar	-18 318	-18 318
	-110 275	-99 624
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avgifter Swedbank	-180	-180
	-180	-180

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 743 267	6 450 900
Årets investering byggnader, snörasskydd	0	135 094
Årets investering byggnader, porttelefon	0	157 273
Årets investering byggnader, säkerhetsdörrar källare	228 375	0
Ingående anskaffningsvärde mark	44 000	44 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	370 913	370 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 386 555	7 158 180

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 556 806	-4 475 499
Årets avskrivningar byggnader	-91 957	-81 307
Ingående avskrivningar markanläggningar	-84 583	-66 265
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 318	-18 318
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 751 664	-4 641 389

Utgående redovisat värde

2 634 891 2 516 791

Redovisade värden byggnader	2 094 504	2 029 188
Redovisade värden mark	44 000	44 000
Redovisade värden markanläggningar	268 012	286 330

Fastighetsbeteckning: Skatten 7

Taxeringsvärde	Värdeår 1938	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		17 400 000	7 400 000	24 800 000	24 800 000
Lokaler		134 000	0	134 000	134 000
		17 534 000	7 400 000	24 934 000	24 934 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	4 177 000	4 177 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 177 000	4 177 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, rep avloppsläcka samt relining	269 554	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	269 554	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 425	24 897
Övriga kortfristiga fordringar	7 262	6 227
	40 687	31 124

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	31 535	27 980
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	1 330
Förutbetalad kabel-TV och bredband	14 873	17 837
Förutbetalad HSB	76 971	74 195
Upplupna ränteintäkter	60 496	0
	183 875	121 342

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering SBAB	3,11%	2024-01-11	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 14 BANK

SBAB			280 892	2 272 907
			280 892	2 272 907

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,83%	2024-05-28	710 000	20 000
Swedbank	1,16%	2024-04-25	636 194	97 876
			1 346 194	117 876

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 117 876

Lån som ska konverteras inom ett år 1 228 318

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 346 194**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 471 504

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 756 814

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

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		117 937	117 937
		117 937	117 937

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 741	3 151
Slutskatteskuld föregående år	0	462
	4 741	3 613

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	8 286	14 137
	8 286	14 137

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupet snöröjning	678	2 000
Upplupet fakturor HSB	1 290	43 775
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 077	51 826
Upplupna räntekostnader	3 821	2 922
Upplupen revision	12 700	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	171 006	156 836
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 029	0
	249 601	268 159

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Bylund.....
Johanne Alm.....
Kaj Enheim.....
Nils Göran Sahlin.....
Per-Olof Sundström

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

.....
Mathias Eliasson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Skatten i Sundsvall, org.nr. 789200-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Skatten 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. 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 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 Skatten 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 provar 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

Mathias Eliasson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KAJ ENHEIM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:54:42



PER-OLOF SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 22:20:16



CAMILLA BYLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:40:40



NILS GÖRAN SAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:29:08



JOHANNE ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 11:20:18



MATTIAS ELIASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:29:07



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:39:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MATTIAS ELIASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:26:52



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:42:44



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.