



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Karet I Ljusdal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Karet I Ljusdal med säte i Ljusdal org.nr. 787000-0226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slotte 7:3	1963-03-04	1964

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
2	lokaler (hyresrätt)	39
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2351
29	garageplatser	435
11	p-platser	0
Totalt 82 objekt		2825

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 6 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kenth Svensson	Ordförande		
Bengt Gunnar Agnér	Ledamot		
Lars-Åke Olsson	Ledamot		
Ingeli Andersson	Ledamot		
Anna-Karin Widehammar	HSB Ledamot	2022-07-07	2023-08-31
Leif Ferm	Suppleant		
Veronica Snar	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenth Svensson, Lars-Åke Olsson och Bengt Agnér samt suppleant Veronica Snar.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenth Svensson, Bengt Gunnar Agnér, Lars-Åke Olsson och Ingeli Andersson.

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

Valberedning har varit: Berit Grindborg (sammankallande) och Britt-Marie Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

I samband med stämman togs första beslut om antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +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.

Föreningen har inte utfört någon fastighetsbesiktning under året. En omfattande genomgång av fastigheten tillsammans med konsult från HSB planeras under år 2024 varpå Underhållsplanen kommer att uppdateras.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2022	Byte av fönster och balkongdörrar
2019	Målning av trapphus samt byte av golv i källargångar
2018	Målning entrépartier, garage/carport och sophus, utfört av styrelseledamot och vicevärd.

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

Föreningen planerar inga större åtgärder under de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	137	85	176	107	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 063	4 848	4 101	4 273	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 883	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	6	7	0
Energikostnad, kr/kvm	198	219	193	209	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	727	680	653	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	683	773	719	747	0
Nettoomsättning, tkr	1 931	1 862	1 733	1 673	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	81	-38	118	-8	0
Soliditet, %	11	10	12	10	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 föreningar 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: 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	224 890	0	0	224 890
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 766 439	0	23 000	1 789 438
S:a bundet eget kapital, kr	1 991 329	0	23 000	2 014 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-575 213	-38 140	-23 000	-636 353
Årets resultat, kr	-38 140	38 140	81 274	81 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-613 353	0	58 274	-555 079
S:a eget kapital, kr	1 377 976	0	81 274	1 459 249

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-613 353
Årets resultat, kr	81 274
Reservation till underhållsfond, kr	-23 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-555 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-555 079
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 930 553	1 861 698
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 930 553	1 861 698
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 029 654	-1 000 889
Övriga externa kostnader	Not 4	-142 217	-159 122
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-116 441	-128 280
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-306 765	-269 695
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-53 821
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 595 077	-1 611 807
RÖRELSERESULTAT		335 476	249 891
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 158	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 360	-288 094
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-254 202	-288 031
ÅRETS RESULTAT		81 274	-38 140

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 394 882	12 701 647
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 394 882	12 701 647
Summa anläggningstillgångar		12 394 882	12 701 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	25 000
Avräkningskonto HSB		1 090 145	874 357
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	15 054	9 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	95 949	87 394
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 201 147	996 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	1 257
Bank	Not 11	2 004	3 254
<i>Summa kassa och bank</i>		2 004	4 511
Summa omsättningstillgångar		1 203 151	1 000 749
SUMMA TILLGÅNGAR		13 598 033	13 702 396

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		224 890	224 890
Fond för yttre underhåll		1 789 439	1 766 439
Summa bundet eget kapital		2 014 329	1 991 329
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-636 353	-575 213
Årets resultat		81 274	-38 140
Summa ansamlad förlust		-555 079	-613 353
Summa eget kapital		1 459 249	1 377 975
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 179 000	11 379 000
Summa långfristiga skulder		9 179 000	11 379 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 300 000	300 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	302 293	289 294
Leverantörsskulder		56 369	68 673
Aktuell skatteskuld	Not 14	6 270	5 311
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 187	1 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	291 664	280 305
Summa kortfristiga skulder		2 959 784	945 421
Summa skulder		12 138 784	12 324 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 598 033	13 702 396

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	335 476	249 891
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	306 765	269 695
	642 241	519 586
Erhållen ränta	1 158	63
Erlagd ränta	-256 867	-278 812
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	386 532	240 837
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 879	22 052
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	15 870	91 556
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	413 281	354 445
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 051 422
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	53 700
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 997 722
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nyupptagna lån	0	2 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-200 000	1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	213 281	156 723
Likvida medel vid årets början	878 868	722 145
Likvida medel vid årets slut	1 092 148	878 868
	213 281	156 723

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
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 027 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	1 777 800	1 709 496
Hysesintäkt lokaler	42 160	34 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	97 430	99 950
Hysesintäkt övrigt	3 000	2 875
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	39 840	39 840
Avsatt till inre fond	-39 300	-39 300
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	7 140
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 631	7 006
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	491
	1 930 553	1 861 698
* I årsavgiften ingår värme, kall- och varmvatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-71 481	-22 313
El	-70 089	-52 931
Uppvärmning	-331 759	-343 209
Vatten	-158 754	-130 321
Renhållning	-60 869	-58 326
TV, bredband, iptelefoni	-109 073	-106 640
Serviceavtal	-5 085	-11 120
Förvaltningskostnader	-127 836	-190 687
Försäkringar	-32 696	-28 911
Fastighetsskatt	-53 183	-53 183
Övriga driftskostnader	-8 830	-3 250
	-1 029 654	-1 000 889
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 250	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-90 599	-86 056
Kostnader överlåtelse och pant	-8 778	-7 968
Föreningsverksamhet	-1 667	-743
Kontorsutrustning och -material	0	-329
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-3 190
Konsulter	0	-15 525
Förbrukningsinventarier	0	-6 650
Medlemsavgifter HSB	-20 000	-20 000
Arrende, hyra, leasing	-6 923	-8 286
	-142 217	-159 122
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-45 060	-41 800
Löner för anställda	-13 910	-24 000
Vicevårdsarvode	-40 992	-41 495
Övriga arvoden	0	-3 450
Sociala avgifter	-16 479	-17 535
	-116 441	-128 280
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-306 765	-269 695
	-306 765	-269 695
Not 7 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-53 821
	0	-53 821

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 220 242	15 233 995
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-79 800
Årets investering byggnader	0	2 066 047
Ingående anskaffningsvärde mark	82 719	82 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 302 961	17 302 961

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 601 314	-4 357 599
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	26 100
Årets avskrivningar byggnader	-306 765	-269 816
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 908 079	-4 601 315

Utgående redovisat värde

12 394 882 12 701 646

Redovisade värden byggnader

12 312 163 12 618 927

Redovisade värden mark

82 719 82 719

Fastighetsbeteckning: Slotte 7:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	12 200 000	3 231 000	15 431 000	15 431 000
Lokaler		327 000	362 000	689 000	689 000
		12 527 000	3 593 000	16 120 000	16 120 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 854 000	11 854 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 854 000	11 854 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

15 054 9 487
15 054 9 487**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	38 590	32 696
Förutbetalad Securitas	5 708	5 085
Förutbetalad kabel-TV och bredband	17 430	16 400
Förutbetalda HSB-avtal	26 924	26 433
Förutbetalad Anticimex	7 297	6 780
	95 949	87 394

Not 11 BANK

Swedbank

578 578

Handelsbanken

1 426 2 676
2 004 3 254

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,66%	2025-03-01	1 019 000	0
Stadshypotek		1,66%	2026-09-01	2 160 000	0
Stadshypotek		3,20%	2027-03-30	1 950 000	0
Stadshypotek		4,52%	2027-06-30	1 750 000	200 000
Stadshypotek		1,68%	2026-01-30	2 500 000	0
Stadshypotek		1,68%	2024-07-30	2 100 000	0
				11 479 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 179 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 100 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 300 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 479 000

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

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	289 294	267 483
Avsättning	39 300	39 300
Uttag	-26 300	-17 490
	302 293	289 294

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	959	5 311
Slutskatteskuld föregående år	5 311	0
	6 270	5 311

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 023	1 173
Arbetsgivaravgifter	507	665
Övriga kortfristiga skulder	1 657	0
	3 187	1 838

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader TV/Bredband	6 560	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	64 064	66 456
Upplupna räntekostnader	27 379	28 886
Upplupen revision	13 000	13 000
Upplupen fastighetsförvaltning	4 634	3 438
Upplupen kostnad Slottesalen	4 143	8 286
Förutbetalda årsavgifter och hyror	171 884	160 240
	291 664	280 306

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Gunnar Agnér

.....
Ingeli Andersson

.....
Kenth Svensson

.....
Lars-Åke Olsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bodil Eriksson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Karet I Ljusdal, org.nr. 787000-0226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Karet i Ljusdal 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ljusdal

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bodil Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Karet I Ljusdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENTH SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:59:34



INGELI ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:27:00



LARS-ÅKE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:04:22



BENGT GUNNAR AGNÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:54:57



BODIL ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:48:05



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:50:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Karet I Ljusdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BODIL ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:46:46



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:54:08



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.