



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB brf Stenbock i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Stenbock i Skellefteå, 794700-1066 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 Stenbock 7. På fastigheten har under 1944 uppförts hus med adress Norrbölegatan 44, 46, 48 och innehåller 12 lägenheter samt 12 bilplatser med motorvärmare.

Under 2012-2013 gjordes torkrummet om till en möteslokal.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	4	152
3 rum och kök	6	301
4 rum och kök	2	152,5
Bostäder	12	605,5

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

1982 Energisparande åtgärder	2005 Nya fasader, tilläggsisolering och balkonger
1984 Fjärrvärme	2016 Ommålning av trapphus
2003 Ombyggnad stammar och el-renovering	2017 Fönsterbyte
2004 Nya motorvärmarstolpar	2021 Nya lägenhets- och entredörrar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte utfört några större underhållsåtgärder. Efter bokslutsdatum har fasaden målats om. Målningen beräknas vara helt klar under hösten.

Styrelsen har en uppdaterad underhållsplan och har inte planerat några större åtgärder de närmsta tre åren..

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3,9 % from 2009-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och beslutat att höja avgifterna med 5,5 % fr o m 2024-07-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 984 kr/m².

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulla Furberg	ordförande
Ludvig Johansson	Vice ordförande
Lovisa Sinclair	sekreterare
Oskar Linder	ledamot
Esayas Ghidey	ledamot, vicevärd
Solveig Widmark Andersson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Oskar Linder, Lovisa Sinclair och Esayas Ghidey

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lovisa Sinclair, Oskar Linder, Esayas Ghidey och Ulla Furberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Per Lundmark och Julia Olofsson (suppleant), valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Esayas Ghidey (sammankallande) och Ulla Furberg.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representant på HSB Norrs årsstämma har varit Ulla Furberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-19. Vid stämman deltog 12 medlemmar.

Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2023 i första läsningen.

Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 15 (14) 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

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	609	607	611	610	611
Resultat efter fin.poster i tkr	12	54	66	85	88
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	963	933	933	933	933
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95				
Driftskostnad, kr/m2	743	700	658	668	663
Energikostnad, kr/m2 totalyta	303				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 917				
Låneskuld, kr/m2	2 917	2 981	3 014	3 047	3 080
Genomsnittlig ränta lån i %	2,9	1,6	1	1,1	1,2
Räntekänslighet i %	3				
Yttre underhållsfond, kr/m2	1 342	1 340	1 332	1 370	1 339
Sparande, kr/m2 totalyta	148	218	270	248	254
Soliditet i %	44	44	42	40	40

2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- Upplåten med bostadsrätt = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. 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.

- 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.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 532	811 307	643 328	54 491
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			54 491	-54 491
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		1 000	-1 000	
Årets resultat				12 161
Vid årets slut	15 532	812 307	696 819	12 161

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	696 819
Årets resultat	12 160
Totalt att disponera	708 979

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **708 979**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	609 228	607 280
Övriga rörelseintäkter	3	6 931	9 707
		<u>616 159</u>	<u>616 987</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-449 667	-424 003
Övriga externa kostnader	5	-8 400	-16 427
Personalkostnader	6	-16 493	-16 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-77 264	-77 264
		<u>-551 823</u>	<u>-533 776</u>
Rörelseresultat		64 336	83 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		232	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-52 407	-28 785
		<u>-52 175</u>	<u>-28 720</u>
Resultat efter finansiella poster		12 161	54 491
Resultat före skatt		12 161	54 491
Årets resultat		12 161	54 491

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 642 302	2 719 566
		2 642 302	2 719 566
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 642 802	2 720 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1
Avräkning HSB Norr ek för		828 586	773 664
Övriga fordringar		2 581	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13 814	13 508
		844 981	787 173
Summa omsättningstillgångar		844 981	787 173
SUMMA TILLGÅNGAR		3 487 783	3 507 239



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

Inbetalda insatser	15 532	15 532
Yttre underhållsfond	812 307	811 307
	<u>827 839</u>	<u>826 839</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	696 819	643 328
Årets resultat	12 161	54 491
	<u>708 980</u>	<u>697 819</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**1 536 819 1 524 658*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	11,15	1 091 709	482 284
		<u>1 091 709</u>	<u>482 284</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	674 401	1 322 674
Leverantörsskulder		62 593	33 661
Aktuell skatteskuld		3 209	4 270
Fond för inre underhåll	13	8 653	8 653
Övriga skulder		-	2 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	110 399	128 400
		<u>859 255</u>	<u>1 500 297</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**3 487 783 3 507 239**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 336	83 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	77 264	77 264
	<u>141 600</u>	<u>160 475</u>
Erhållen ränta	232	65
Erlagd ränta	-52 407	-28 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 425	131 755
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 286	2 156
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 631	-15 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 770	118 724
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-38 848	-20 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 848	-20 056
Årets kassaflöde	54 922	98 668
Likvida medel vid årets början	773 664	674 996
Likvida medel vid årets slut	828 586	773 664
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	828 586	773 664
	<u>828 586</u>	<u>773 664</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 Redovisnings- och bokslutskommentarer

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

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 1,84 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018/2019 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 slutförfallodatum 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 flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 74 697 kr.

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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	565 080	565 080
Hysesintäkter	24 310	24 200
Intäkter bredband	18 000	18 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 838	-
	609 228	607 280
<i>Avgår</i>		
	609 228	607 280

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Serviceavgifter, övriga ersättningar	6 931	9 707
	6 931	9 707

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	99 224	93 387
Reparationer	20 618	15 000
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	19 682	16 239
Uppvärmning	110 193	98 945
Vatten	53 328	42 395
Renhållning	24 422	21 882
Förvaltningskostnader	60 540	76 441
Försäkring	10 622	9 813
Fastighetsskatt/avgift	18 504	18 398
Kommunikation och media		
Datakommunikation	18 000	18 000
Kabel-TV	14 534	13 503
	449 667	424 003

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Förbrukningsinventarier		2 517
Kundförluster		60
Bolagsverket	800	6 250
Medlemskap HSB	7 600	7 600
	8 400	16 427

Not 6 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Vicevärd har varit Esayas Ghidey		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	9 900	8 600
Vicevärd	3 000	3 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	600	1 200
Sociala kostnader förtroendevalda	2 993	3 282

	16 493	16 082
<i>Kostnader för löner</i>		
	16 493	16 082

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	77 264	77 264
	77 264	77 264

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	52 341	28 785
Övriga finansiella kostnader	66	
	52 407	28 785

Not 9 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 190 841	4 190 841
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 190 841	4 190 841

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 481 275	-1 404 011
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-77 264	-77 264
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 558 539	-1 481 275

Bokfört värde byggnader	2 632 302	2 709 566
Bokfört värde mark	10 000	10 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 642 302	2 719 566

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1944):	4 562 000	4 562 000
Taxeringsvärde mark:	1 606 000	1 606 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Bredband, försäkring, kabel tv, medlemskap i HSB	13 814	13 508
	13 814	13 508

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek	2023-10-30	0,78	-	648 165
Stadshypotek	2024-03-01	0,90	-	669 089
Stadshypotek	2026-06-30	3,59	482 284	487 704
Stadshypotek	2025-03-01	4,50	661 717	
Stadshypotek	2026-10-30	4,55	622 109	
Totala skulder på bokslutsdagen			1 766 110	1 804 958
Nästa års amortering			-20 056	-20 056
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-80 224	-80 224
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 665 830	1 704 678

Totala skulder på bokslutsdagen	1 766 110	1 804 958
Avgår kortfristig del	-674 401	-1 322 674
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 091 709	482 284

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	20 056	20 056
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	654 345	1 302 618
	674 401	1 322 674

Not 13 Fond för inre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	8 653	8 653
	8 653	8 653

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda avgifter/hyror	59 832	45 917
Borevision	9 270	9 270
Fjärrvärme	4 341	4 590
Upplupet arvode, el och fjärrvärme	36 956	68 629
	110 399	128 406

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	2 500 675	2 500 675
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 500 675	2 500 675
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Digitalt signerad

Ulla Furberg_____
Ludvig Johansson_____
Oskar Linder_____
Lovisa Sinclair_____
Esayas Ghidey_____
Solveig Widmark Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala signeringen

Per Lundmark
*Av föreningen vald revisor*_____
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbock i Skellefteå, org.nr. 794700-1066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbock i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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. 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 HSB Brf Stenbock i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Lundmark
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Stenbock i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA FURBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 11:37:24



LOVISA SINCLAIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 20:27:32



OSKAR LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 18:45:03



SOLWEIG WIDMARK-ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 11:35:04



ESAYAS TESFASLA GHIDEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 22:10:46



LUDVIG JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 18:25:53



PER LUNDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 20:01:20



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 09:20:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Stenbock i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER LUNDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 20:00:38



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 09:16:25



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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