



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Älgen i Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSBs bostadsrättsförening Älgen i Söderhamn

Stämmodatum: 2024-05-20 klockan 18.00 i samlingslokalen

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - Första beslut om att anta nya normalstadgar 2023
25. föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Älgen I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0079 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älgen 12	1943-01-01	1943

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
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	984
10	p-platser	0
Totalt 31 objekt		984

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 9 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stig Dammbro	Ordförande
Karin Blom	Ledamot
Tomas Bodlund	Ledamot
Borislavka Lipovac	Ledamot
Annika Ridnert	Ledamot
Maria Svensson	Ledamot
Petra Lindenhall	Ledamot
Ola Nilsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stig Dammbro, Maria Svensson, Karin Blom, Petra Lindenhall. Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Blom, Tomas Bodlund, Stig Dammbro och Borislavka Lipovac.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 stadageenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-29.

En uppdatering av planen gjorde 2023-09-19.

Ekonomi

I kassaflödesanalysen som finns längre ner i denna årsredovisning ser man att föreningen haft negativt kassaflöde både år 2022 och 2023. Det beror till stor del på den dränering som gjordes år 2022 på ca 747 tkr. År 2023 har det asfalterats och bytts belysning i trapphus för ca 155 tkr vilket också bidrar till det negativa resultatet på ca -21 tkr då det är bokfört som underhåll. Tittar vi på föreningens kuldsättning så ligger den på ca 2 765 kr/m² vilket är lågt enligt de nyckeltal som finns. Sparandet per m² ligger på 228kr/m² vilket är bra. Räntekänsligheten ligger på ca 3% (dvs höjningsbehov av årsavgiften om räntorna stigit med 1% på hela lånebeloppet). I dagsläget ser styrelsen inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Dränering husfasad och byte av cirkulationspumpar
2021	Målning av fönster utvändigt samt stuprör.
2023	Återställande - asfaltering efter dränering. Byte av belysning i Trapphus.

Efter dränering som skedde 2022 återställdes gångväg och parkering under 2023.

Enligt underhållsplanen ligger det planerade åtgärder enligt följande de närmaste åren. Styrelsen har i nuläget inte tagit beslut om de ska genomföras eller inte.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av tvättstugeutrustning
2025	Målning av trapphus och fasader ute. Byte av takpannor.
2026	Byte av värmväxlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	228	221	249	271	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 765	2 855	2 952	3 040	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 765	2 855	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	250	236	228	215	0
Årsavgifter, kr/kvm	962	873	873	873	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	900	896	903	0
Nettoomsättning, tkr	968	885	881	888	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	114	-69	141	0
Soliditet, %	35	34	33	33	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:

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.

er

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 435	0	0	27 435
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	980 492	0	-103 813	876 679
S:a bundet eget kapital, kr	1 007 927	0	-103 813	904 114
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	502 196	113 535	103 813	719 543
Årets resultat, kr	113 535	-113 535	-21 252	-21 252
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	615 731	0	82 561	698 291
S:a eget kapital, kr	1 623 658	0	-21 252	1 602 405

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med - 154 813 kr

ers

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	615 730
Årets resultat, kr	-21 252
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 813
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	698 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	698 291
------------------------------------	----------------

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

dr
ers

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	967 690	885 235
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		967 690	885 235
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-488 161	-444 961
Underhåll enligt plan	Not 4	-154 813	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 712	-89 804
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-66 682	-62 370
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 902	-104 195
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-13 931
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-887 271	-715 261
RÖRELSERESULTAT		80 419	169 974
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 127	3 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 708	-59 729
Övriga finansiella poster	Not 9	-90	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-101 671	-56 439
ÅRETS RESULTAT		-21 252	113 535

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	4 116 326	4 207 228
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 116 326</u>	<u>4 207 228</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 116 326</u>	<u>4 207 228</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 161	7 336
Avräkningskonto HSB		170 456	447 666
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	582	573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	56 631	50 656
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>230 830</u>	<u>506 232</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	240 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>240 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 000	2 000
Bank	Not 14	0	11 831
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 000</u>	<u>13 831</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>472 830</u>	<u>520 063</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 589 156</u>	<u>4 727 291</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	27 435	27 435
Fond för yttre underhåll	876 679	980 492
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>904 114</u>	<u>1 007 927</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	719 543	502 196
Årets resultat	-21 252	113 535
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>698 291</u>	<u>615 730</u>
Summa eget kapital	<u>1 602 406</u>	<u>1 623 658</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 495 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>1 495 000</u>	<u>730 633</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 225 928	2 078 295
Medlemmarnas inre fond	Not 16	48 230
Leverantörsskulder	44 849	84 419
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 451
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 151
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	169 142
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 491 751</u>	<u>2 373 001</u>
Summa skulder	<u>2 986 751</u>	<u>3 103 634</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>4 589 156</u>	<u>4 727 291</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	80 419	169 974
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	90 902	104 195
Övriga poster	0	13 931
	<u>171 321</u>	<u>288 099</u>
Erhållen ränta	1 420	3 470
Erlagd ränta	-100 569	-59 729
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-90	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>72 082</u>	<u>231 660</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-102	-10 246
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-33 022	80 407
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>38 959</u>	<u>301 821</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-747 382
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-747 382</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-88 000	-93 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-88 000</u>	<u>-93 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-49 041	-538 561
Likvida medel vid årets början	461 497	1 000 059
Likvida medel vid årets slut	412 456	461 497
	<u>-49 041</u>	<u>-538 561</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 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	3 045 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	945 720	859 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 480	18 480
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 175	1 980
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 313	5 073
Övriga primära intäkter och ersättningar	2	-2
	<u>967 690</u>	<u>885 235</u>
I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och kabel-TV. Kostnad för hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 003	-32 015
El	-23 024	-22 353
Uppvärmning	-179 297	-166 303
Vatten	-43 901	-44 020
Renhållning	-25 542	-22 648
TV, bredband, iptelefoni	-27 468	-26 040
Förvaltningskostnader	-104 785	-88 815
Försäkringar	-24 606	-22 506
Fastighetsskatt	-17 412	-17 412
Övriga driftskostnader	-3 123	-2 849
	<u>-488 161</u>	<u>-444 961</u>
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll belysning i trapphus	-38 063	0
Underhåll mark och utemiljö; asfaltering	-116 750	0
	<u>-154 813</u>	<u>0</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-10 975
Övriga förvaltningskostnader	-58 338	-58 077
Kostnader överlåtelse och panter	0	-5 053
Kontorsutrustning och -material	-174	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 400	-1 400
Medlemsavgifter HSB	-14 300	-14 300
	<u>-86 712</u>	<u>-89 804</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-38 620	-35 320
Vicevärdsarvode	-20 000	-20 000
Sociala avgifter	-8 062	-7 050
	<u>-66 682</u>	<u>-62 370</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-90 902	-104 195
	<u>-90 902</u>	<u>-104 195</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-13 931
	<u>0</u>	<u>-13 931</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Specia vad det är	-90	-180
	<u>-90</u>	<u>-180</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 819 082	6 089 800
Årets försäljning, utrantering gamla dränering	0	-18 100
Årets investering byggnader	0	747 382
Ingående anskaffningsvärde mark	12 600	12 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 831 682	6 831 682

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 624 453	-2 524 428
Årets försäljning, utrantering dränering	0	4 169
Årets avskrivningar byggnader	-90 902	-104 195
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 715 356	-2 624 454

Utgående redovisat värde	4 116 326	4 207 228
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	4 103 726	4 194 628
Redovisade värden mark	12 600	12 600

Fastighetsbeteckning: Älgen 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	4 762 000	1 042 000	5 804 000	5 804 000
		4 762 000	1 042 000	5 804 000	5 804 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 795 850	5 795 850
varav i eget förvar	-67 000	-67 000
Summa ställda säkerheter	5 728 850	5 728 850

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	582	573
	582	573

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	28 187	24 606
Förutbetalad HSB	12 103	11 883
Förutbetalad fastighetsskötsel	9 290	8 921
Upplupna ränteintäkter	1 707	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 344	5 246
	56 631	50 656

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Handelsbanken fasträntekonto 240424 ränta 3,88%		240 000
		240 000

Not 14 BANK

konto i Collector Bank avslutat. Se not 13 för ny placering	0	11 831
	0	11 831

2023-12-31 2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,10%	2024-12-01	730 633	13 000
Stadshypotek	4,45%	2025-06-01	1 515 000	20 000
Stadshypotek	5,15%	2024-12-01	475 295	60 000
			2 720 928	93 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 493 986
Nästa års amortering av långfristig skuld				20 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 205 928
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 225 928
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				372 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 255 928
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	52 930	52 930
Uttag	-4 700	0
	48 230	52 930

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 451	1 859
	1 451	1 859

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 605	1 605
Arbetsgivaravgifter	546	546
	2 151	2 151

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	22 540	20 500
Upplupna sociala avgifter	7 082	6 441
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 154	29 385
Upplupna räntekostnader	12 503	8 364
Upplupen revision	11 850	10 600
Upplupen fastighetsförvaltning	12 563	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 161	69 993
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 289	8 064
	<u>169 142</u>	<u>153 347</u>

not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Söderhman den 27/2 2024

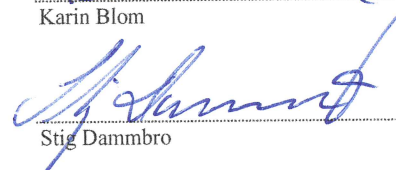

Annika Ridnert


Borislavka Lipovac


Karin Blom


Maria Svensson


Petra Lindenhall


Stig Dammbro


Tomas Bodlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2024


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen i Söderhamn, org.nr. 786000-0079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgen i Söderhamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Älgen i Söderhamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

22/3 2024

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.