



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Sliparen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Sliparen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2572 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kokaren 6	1968-02-21	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7584
98	p-platser	0
20	förråds lokaler (hyresrätt)	308
Totalt 238 objekt		7892

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 75 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Det finns en övernattningslägenhet, en festlokal, ett samlingsrum och ett styrelserum i föreningen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Grundström	Ordförande	2019-06-26	
Leif Nederberg	Ledamot	2021-07-01	
Jukka Kalliokoski	Ledamot	2020-06-09	
Sinikka Gullroos	Ledamot	2022-06-21	
Marie Panayioti	Ledamot	2018-04-27	
Christer Berglund	Ledamot, utsedd av HSB Södra Norrland	2022-04-18	
Lina Wibron	Ledamot, utsedd av HSB Södra Norrland	2019-06-26	2022-04-11
Petter Stenberg	Suppleant, utsedd av HSB Södra Norrland	2017-04-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per Grundström och Leif Nederberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, en extra stämma samt årsstämma. Utöver dessa möten, så har styrelsen under året lagt ner ca 700 timmar på möten med entreprenörer, projektuppföljning, administration av p-platser och andrahandsuthyrning, uthyrning och skötsel av övernattningslägenhet, hantering av brandskyddet, blomsterarrangemang, medlemskontakter, ekonomiskuppföljning mm.

Firmatecknare har varit Leif Nederberg, Jukka Kalliokoski, Per Grundström och Lina Wibron.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Erik Åslund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Mari Söderlund (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 20 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2022-03-17, där behandlades om att bygga carport. 18 röstberättigade medlemmar deltog på stämman. Beslutet blev 16 ja, 1 nej och 1 nedlagd röst.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-12.

Under de senaste fem åren har föreningen genomfört följande större underhålls- eller investeringsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Stambyte
2019	Energideklaration
2020	Dränering KV 2C&D samt KV 4 C&D, OVK-besiktning, nya parkeringsräcken och ny festlokal
2021	Ny lekpark, byte av stam- och radiatorventiler och ny styrelselokal
2022	Renovering av carportar samt uppförande av nya carportar på KV 2. Uppfräschning av utemiljön: nya grillplatser samt pergola, bänkar och bord. Ny samlingslokal.

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av carportar samt uppförande av nya carportar på KV 4 och takfläktar
2024	Asfaltering KV 2 och ev, byte av tvättmaskiner
2025	Asfaltering KV 4
2026	Byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar
2027	Målning trapphus och källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	320	174	303	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 028	4 701	4 824	4 926	4 976
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	208	222	208	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	448	581	432	426	449
Årsavgifter, kr/kvm	873	873	873	873	864
Totala intäkter, kr/kvm	925	918	915	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 288	7 234	7 218	7 187	7 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 175	-143	839	1 194	1 765
Soliditet, %	29	29	29	27	25

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta +

lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	620 300	0	0	620 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 030 134	0	42 849	6 072 983
S:a bundet eget kapital, kr	6 650 434	0	42 849	6 693 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 239 588	-143 182	-42 849	9 053 557
Årets resultat, kr	-143 182	143 182	1 174 681	1 174 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 096 406	0	1 131 832	10 228 238
S:a eget kapital, kr	15 746 840	0	1 174 681	16 921 521

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 177 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 151 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	9 096 406
Årets resultat, kr	1 174 681
Reservation till underhållsfond, kr	-177 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 151
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 228 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 228 238

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 287 988	7 234 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 283	8 945
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 301 271	7 243 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 537 143	-4 583 389
Underhåll enligt plan	Not 5	-134 151	-354 642
Övriga externa kostnader	Not 6	-480 437	-526 676
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-166 286	-153 367
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 219 320	-1 162 728
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 537 338	-6 780 801
RÖRELSERESULTAT		1 763 933	462 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		72 422	27 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 673	-633 368
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-90
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-589 251	-605 736
ÅRETS RESULTAT		1 174 681	-143 182

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	42 711 797	43 931 117
Pågående nyanläggningar	Not 11	4 982 473	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 694 270</u>	<u>43 931 117</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 694 270</u>	<u>43 931 117</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 003	373
Kundfordringar		47 600	6 504
Avräkningskonto HSB		2 361 906	1 437 321
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	93 470	106 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	420 871	371 302
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 925 850</u>	<u>1 921 545</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	6 312 146	8 297 372
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>6 312 146</u>	<u>8 297 372</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 237 996</u>	<u>10 218 916</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 932 266</u>	<u>54 150 034</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	620 300	620 300
Fond för yttre underhåll	6 072 983	6 030 134
Summa bundet eget kapital	6 693 283	6 650 434
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 053 557	9 239 588
Årets resultat	1 174 681	-143 182
Summa fritt eget kapital	10 228 239	9 096 406
Summa eget kapital	16 921 521	15 746 840
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 36 160 374	23 013 210
Summa långfristiga skulder	36 160 374	23 013 210
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 522 568	14 084 982
Medlemmarnas inre fond	Not 17 85 394	85 394
Leverantörsskulder	484 470	400 389
Aktuell skatteskuld	Not 18 19 471	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 2 767	17 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 735 702	801 268
Summa kortfristiga skulder	5 850 371	15 389 984
Summa skulder	42 010 745	38 403 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 932 266	54 150 034

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 617 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 618 254	6 618 181
Hysesintäkt lokaler	0	5 595
Hysesintäkt garage och bilplatser	188 687	181 036
Hysesintäkt övrigt	118 108	52 696
Konsumtionsavgift el	222 365	208 144
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 441	12 646
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 312	29 238
Övriga primära intäkter och ersättningar	112 821	126 875
	7 287 988	7 234 411
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	13 283	8 945
	13 283	8 945
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-364 586	-993 350
El	-414 498	-443 133
Uppvärmning	-895 795	-913 300
Vatten	-333 531	-392 125
Renhållning	-271 402	-242 861
Bevakningskostnader	-18 743	-4 594
TV, bredband, iptelefoni	-228 731	-227 480
Obligatoriska besiktningar	-2 565	-69 638
Serviceavtal	-49 854	-17 595
Hissar serviceavtal & besiktning	-46 386	-17 993
Förvaltningskostnader	-512 899	-756 396
Försäkringar	-140 759	-134 188
Fastighetsskatt	-184 350	-153 680
Övriga driftskostnader	-73 045	-217 058
	-3 537 143	-4 583 389
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-64 151	0
Underhåll installationer	-70 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-273 392
Underhåll mark och utemiljö	0	-81 250
	-134 151	-354 642
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 875	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-278 637	-269 584
Kostnader överlåtelse och panter	-21 688	-26 157
Föreningsverksamhet	-31 873	-86 305
Kontorsutrustning och -material	-5 312	-4 770
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 479	-6 405
Konsulter	-68 350	-56 386
Förbrukningsinventarier	-2 000	-16 374
Medlemsavgifter HSB	-44 000	-40 000
Arrende, hyra, leasing	0	-3 946
Kundförluster m m	-1 225	0
	-480 437	-526 676

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-103 600	-103 330
Övriga arvoden	-15 000	-10 000
Övriga personalkostnader	-11 425	-2 142
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-29 260	-30 894
	<u>-166 286</u>	<u>-153 367</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 069 692	-1 033 484
Markanläggningar	-149 628	-129 244
	<u>-1 219 320</u>	<u>-1 162 728</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank bankavgifter	0	-90
	<u>0</u>	<u>-90</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 905 954	48 918 454
Årets investering byggnader	0	987 500
Ingående anskaffningsvärde mark	812 000	812 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 433 029	2 908 873
Årets investering markanläggning	0	524 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 150 983	54 150 983

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 628 913	-8 595 430
Årets avskrivningar byggnader	-1 069 692	-1 033 484
Ingående avskrivningar markanläggningar	-590 952	-461 708
Årets avskrivningar markanläggningar	-149 628	-129 244
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 439 186	-10 219 866

Utgående redovisat värde

42 711 797 43 931 117

Redovisade värden byggnader	39 207 348	40 277 041
Redovisade värden mark	812 000	812 000
Redovisade värden markanläggningar	2 692 449	2 842 077

Fastighetsbeteckning: KOKAREN 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	47 000 000	12 000 000	59 000 000	49 400 000
Lokaler		735 000	0	735 000	548 000
		47 735 000	12 000 000	59 735 000	49 948 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	40 392 000	40 392 000
Summa ställda säkerheter	40 392 000	40 392 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering (carport)	4 982 473	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	4 982 473	0

Beräknas vara klart under 2023

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	91 212	84 426
Övrig skattefordran	0	11 199
Övriga kortfristiga fordringar	2 258	10 420
	93 470	106 045

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	174 708	140 759
Förutbetalad kabel-TV och bredband	59 277	56 902
Förutbetalad fastighetsskötsel	97 500	93 438
Förutbetalad HSB	82 430	75 610
Upplupna ränteutgifter	6 957	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 593
	420 871	371 302

2022-12-31 2021-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	2,76%	2023-11-16	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 15 BANK

SBAB	6 303 069	8 288 301
Swedbank	9 077	9 071
	6 312 146	8 297 372

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,13%	2025-03-01	7 770 000	40 000
Stadshypotek	2,30%	2025-12-30	6 643 750	75 000
Stadshypotek	1,54%	2028-06-01	4 375 000	150 000
Stadshypotek	0,83%	2023-04-30	1 262 836	0
Stadshypotek	0,91%	2024-06-01	1 311 624	0
Stadshypotek	3,18%	2023-02-02	448 732	448 732
Stadshypotek	1,10%	2026-09-01	1 650 000	0
Stadshypotek	1,51%	2026-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek	1,60%	2027-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek	1,07%	2024-03-01	5 075 000	0
Stadshypotek	1,43%	2023-04-30	1 546 000	0
Stadshypotek	2,66%	2027-04-30	2 000 000	0
			39 682 942	713 732

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 160 374**

Nästa års amortering av långfristig skuld 713 732

Lån som ska konverteras inom ett år 2 808 836

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 522 568**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 854 928

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 114 282

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	85 394	86 166
Uttag	0	-772
	85 394	85 394

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	19 471	0
	19 471	0

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-10 184	0
Personalens källskatt	1 153	0
Arbetsgivaravgifter	1 208	0
Övriga kortfristiga skulder	10 590	17 951
	2 767	17 951

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	202 329	177 617
Upplupna räntekostnader	43 878	37 965
Upplupen revision	17 000	14 000
Upplupen fastighetsförvaltning	4 633	2 579
Förutbetalda årsavgifter och hyror	558 725	565 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	909 137	3 837
	1 735 702	801 268

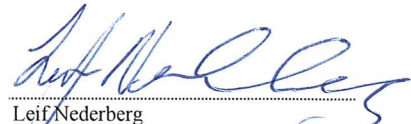
Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Sundsvall 17/4 2023


Christer Berglund


Jukka Kalliokoski

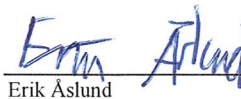

Leif Nederberg


Marie Panayoti


Per Grundström


Sinikka Gullroos

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-20


Erik Åslund


Pia Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sliparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sliparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sliparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

Sundsvall den 20/4 2023



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Åslund
Av föreningen vald 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. 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.