

Årsredovisning för Brf H21 Paviljongvägen i Sundsvall

Org.nr 769632-5443

Styrelsen får härmed överlämna årsredovisning för perioden

1 jan 2023 - 31 dec 2023

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt, nyckeltal	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödes analys	5-6
Noter	7
Underskrifter	8
	9

Undertecknad ledamot av styrelsen i Brf H21 Paviljongvägen i Sundsvall intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie stämma den 2024-

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande disposition av årets resultat.

Sundsvall den 20/3.2024



Carl Henrik Boberg

Brf H21 Paviljongvägen i Sundsvall

Org.nr 769632-5443

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger sedan 2016-12-16 fastigheten **Sidsjöhöjden 8** i Sundsvalls kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening), enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) .

Styrelse för 2023:

Carl Boberg ordförande tillika firmatecknare, Kjell Bergdahl (ekonomiansvarig) tillika firmatecknare ,Lena Boberg sekreterare, Linda Röding ordinarie ledamot , Lennart Eriksson ordinarie ledamot samt Per Hulinder (suppleant)

Styrelsen har haft 9 st möten under året.

Det har hållits årsstämma , samt 4 Infoblad till de boende.

Ekonomisk förvaltning har skötts av Sidsjö Fastigheter AB org nr 556670-5371.

Föreningens revisor har varit Anna Maria Christiansson , BoRevision i Sverige.

Medlemsinfo:

Antal medlemmar i föreningen uppgår till 32 st.

Fastigheten har 27 lägenheter varav 4 st är handikappanpassade, och har en lägenhetsyta om 1645,5 m2. Fastigheten uppfördes 1942 och totalrenoverades 2016.

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring. med bostadsrättstillägg. Bostadsrättsinnehavare tecknar egen hemförsäkring.

Fastigheten var per den 31-12 -2023 belånad med 14.494.500 kr.

Taxeringsvärde 2023-12-31 , 17.912.000 varav byggnad 13.800.000 kr och mark 4.112.000 kr.

Medlemsinsatserna uppgår till 26.140.200 per 31 dec 2023.

Väsentliga händelser

Föreningen har under året förlängt IT avtalet med Servanet på 10 år samt även kommit överens med Riksnät/Halebop att IT avtalet skall fortsätta löpa på. Styrelsen har uppdaterat sin 10 åriga underhålls plan inklusive 10 års ekonomisk plan. Avgifterna höjdes med 15 % bla pga kraftigt höjda räntekostnader. Beslut togs på Årsstämman i mars 2023 att styrelsen kommer att erhålla arvoden för sina uppdrag/roller.



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 506 641	1 300 520	1 280 568	1 365 387	1 301 365
Resultat efter finansiella poster	39 321	10 008	22 988	149 421	17 570

Bostadsrätts yta		1645,5		M2		
Nyckeltal	År	Plan 2024	2023	2022	2021	2020
Värme,el,va kostnad	383 000	346 586	336 376	355 304	313 733	
Kr/m2	233	211	204	216	191	
Avgift inkl Tv o Internet	1 530 240	1 501 792	1 298 520	1 280 520	1 280 520	
Avgift/m2	756	742	642	633	633	
Avgift andel av Tot Intäkt		99,7%	99,8%	100,0%	93,8%	
Låneskuld kr den 31/12	14 308 500	14 494 500	14 680 500	15 190 000	15 466 000	
Skuld/m2	8 696	8 809	8 922	9 231	9 399	
Sparande per m2	n.a	289	252	277	292	
Kassa/bank den kr 31/12	n.a	1 266 078	988 399	1 039 530	967 410	
Kassa Bank/m2 den 31/12	n.a	769	601	632	588	
Räntekostnad	399 800	406 763	278 688	252 927	258 220	
Räntekostnad kr/m2	243	247	169	154	157	
Räntekänslighet	9,35%	9,7%	11,3%	11,9%	12,1%	
Soliditet % den 31/12	n.a	63%	63%	62%	62%	
Kassalikviditet % den 31/12	n.a	211%	183%	11%	174%	
Nettoomsättning tsek	1 530	1 502	1 301	1 281	1 365	
Resultat tsek	10	39	10	23	149	

Förändring eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings-fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång enl godkänd balansräkning	26 140 200		214 284		- 932 833
Fg års disposition			79 619		- 79 619
Årets inbetalda insatser					
Årets resultat					39 321
Belopp vid årets utgång	26 140 200	-	293 903	-	- 973 131
Resultatdisposition					
Medel att disponera:					
Balanserat resultat	- 1 012 452				
Årets resultat	39 321				
	- 973 131				
Förslag disposition:					
Avsättning underhållsfond	110 000				
Uttag underhålls fond					
Enervent , llesjö OVK rep FTX mm	- 62 810				
Förslag förändring underhållsfond	47 190				
Balanseras i ny räkning	- 1 020 321				

Definitioner nyckeltal

Sparande per m2 Justerat resultat, dvs årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll samt justerat för "extra" intäkter, per m2

Soliditet % Eget kapital i förhållande till balansomslutningen i procent.

Kassalikviditet % Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (inkl kortfristig lånedel) i procent

Räntekänslighet OM räntan höjs 1 % så motsvarar detta ca 9,35% i höjda avgifter, föreningen har dock ca 62% av lånen bundna till år 2032
Lånet som löper ut 2025 i feb motsvarar ca 38 % av lånen dvs om det lånet höjs 1 % så motsvara det ca 3,6 % i avgifthöjning.

Underhåll/Avtal

År förändringar

- 2023 Förlängning IT avtal 10 år Servanet, Riksnät/Halebop löper på tv
- 2022 Uppgradering TV avtalet, inoljning trädetaljer verandor o trapp räcke
OVK besiktning genomgång samtliga FTX aggregat o takfläkt.
- 2021 Byte Värmeväxlare inkl styrenhet samt expantionskärl.
Byte 6 st Entredörrar
- 2020 Underhåll golv trapphus
- 2019 Inköp utegrill o bänkar utemiljön , byte TV o Internet leverantör

		2023	2022
Rörelseintäkter	<u>Not</u>		
Nettoomsättning		1 501 792	1 298 520
Övriga intäkter		4 849	2 000
Summa rörelseintäkter		1 506 641	1 300 520
 Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 636 827	- 593 695
Övriga externa kostnader	3	- 47 979	- 45 960
Personalkostnader		- 24 910	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 374 028	- 374 028
Summa rörelsekostnader		- 1 083 744	- 1 013 682
 Rörelseresultat före finansiella poster		422 897	286 838
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		23 210	1 859
Räntekostnader		- 406 786	- 278 688
Summa finansiella poster		- 383 576	- 276 829
 Resultat efter finansiella poster		39 321	10 008
 Årets resultat		39 321	10 008

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar		2023-12-31	2022-12-31
Materiella tillgångar			
Byggnader och mark	4	39 079 561	39 453 589
Summa materiella anläggningstillgångar		39 079 561	39 453 589
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar			-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 405	15 541
Avräkning skattekonto			
Korta placeringar SBAB	9	760 000	-
Summa kortfristiga fordringar		783 405	15 541
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	506 078	988 399
Summa kassa och bank		506 078	988 399
Summa omsättningstillgångar		1 289 483	1 003 939
SUMMA TILLGÅNGAR		40 369 044	40 457 528

SMM

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Medlemsinsatser		26 140 200	26 140 200
Fond yttre underhåll		293 903	214 284
Summa bundet kapital		26 434 103	26 354 484
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-	1 012 452	942 841
Årets resultat		39 321	10 008
Summa ansamlad förlust	-	973 131	932 833
Summa eget kapital		25 460 972	25 421 651
Långfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	5	14 308 500	14 494 500
Övriga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		14 308 500	14 494 500
Kortfristiga skulder			
Skulder kreditinstitut	7	186 000	186 000
Leverantörsskulder	6	231 098	216 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	157 563	139 131
Övriga skulder		24 910	
Summa kortfristiga skulder		599 571	541 377
Summa Skulder o Eget kapital		40 369 043	40 457 528

amk

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster 422 897

Poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivning 374 028

Summa 796 925

Erhållen ränta 23 210

Erlagd ränta - 406 786

Kassaflöde från löpande verksamheten**före förändringar rörelsekapital 413 349**

Förändring Leverantörsskulder 14 852

Förändring upplupna kostnader o

förutbetalda intäkter 18 432

Förändring övriga skulder 24 910

Förändring förutbetalda kostnader - 7 864

Kassaflöde från löpande verksamheten 463 679

Per 31/12 2022	Per 31/12 2023
216 246	231 098
139 131	157 563
-	24 910
15 541	23 405

Investeringar

Kassaflöde från Investeringsverksamheten -**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån -

Amorteringar - 186 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten - 186 000**Årets Kassaflöde 277 679****Likvida medel vid årets början 988 399****Likvida medel vid årets slut 1 266 078**

Noter

Not 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt K2 tillämpas, samt BFNAR 2023:1 om upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Kassaflödesanalys gjord genom indirekta metoden.

Fond för underhåll eller materiella anläggningstillgångar.

Årlig avsättning för framtida underhåll baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning göres via en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på omvänt vis.

Materiella anläggningstillgångar**Tillämpade avskrivningstider**

Byggnader och mark

100 år

Noter i Resultaträkningen

Not 2	Driftkostnader	År 2023	År 2022	Diff 2023/22
	Städning o sopor, fastighets skötsel	70 563	70 605	42
	El	54 659	47 499	- 7 160
	El fsg SFAB	26 802	18 000	8 802
	Värme	220 149	226 477	6 328
	Vatten och avlopp	98 580	80 400	- 18 180
	Fastighetsadministration	52 005	48 000	- 4 005
	Bredband, IT	76 984	78 174	1 190
	Underhåll (filterbyte, reparationer mm)	90 689	60 540	- 30 149
	Delsumma	636 827	593 695	- 43 132
	Summa Drift kostnader	636 827	593 695	- 43 132
Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022	Diff 2023/22
	Övrigt externa kostnader	47 979	45 960	- 2 019
	Summa övriga externa kostnader	47 979	45 960	- 2 019

Noter i Balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 691 175	41 691 175
	Inköp(pantbrev)		
	Utgående anskaffningsvärden	41 691 175	41 691 175
	Ingående avskrivningar	2 237 586	1 863 558
	Årets avskrivningar	374 028	374 028
	Utgående avskrivningar	2 611 614	2 237 586
	Rednvisat värde	39 079 561	39 453 589

Byggnader skrivs av linjärt 1% per år. Mark skrivs inte av.

Not 5	Långfristiga skulder	2023-12-31	Varav kortfristig lånedel	2022-12-31	Ränta	Förfallodatum
	Danske bank	5 500 000		5 500 000	1,25%	2025-01-31
	SBAB	3 108 500	66 000	3 174 500	3,71%	2032-09-10
	SBAB	5 700 000	120 000	5 820 000	3,71%	2032-09-10
	Summa	14 308 500	186 000	14 494 500		

Not 7	Lev skulder per 31/12 2022	2023-12-31
	Kortfristig skuld SBAB	186 000
	Sidsjö fastigheter	89 510 (avvaktar VA avgift)
	Sidsjö fastigheter	50 000 (avvaktar VA avgift)
	Swoosh	8 128
	Swoosh	8 128
	Rörmontage	3 786 Rep avlopp
	Värme nov	27 181
	Värme dec	30 891
	Svls Energi El dec	3 221
	Sundsvalls elnät	3 657
	Sundsvalls elnät	3 890
	Städzon	2 706

Not 6	Summa Leverantörsskulder	231 098
	Styrelsearvode inkl soc avg	20 100
	Socavg styrelsearvode	4 810
	Övriga skulder	24 910
	Upplupen Ränta lån Danske Bank	11 458
	Övrig skuld, uppbokn revisorskostnad	13 500
	Skuld boende	5 085
	Förskott från kunder	127 520
Not 8	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 563
	Summa	599 571

Not 9	Danske bank	449 348
	SBAB inkl 760.000 korta placeringar	816 730
	Summa	1 266 078

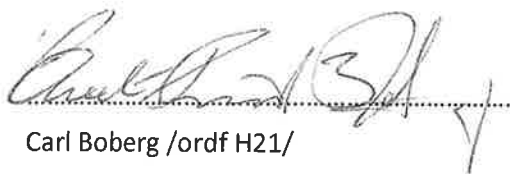
Övriga noter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	16 455 000	16 455 000

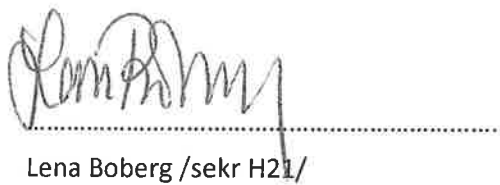
Brf H21 Paviljongvägen i Sundsvall

Org.nr 769632-5443

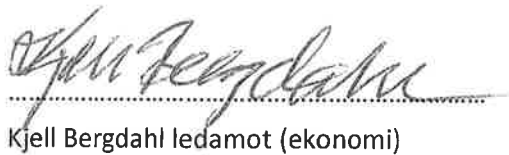
Sundsvall den 2024-02-05



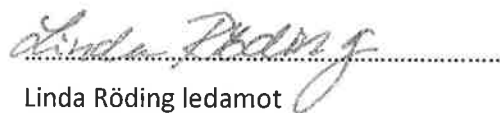
Carl Boberg /ordf H21/



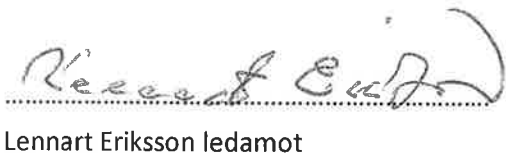
Lena Boberg /sekr H21/



Kjell Bergdahl ledamot (ekonomi)

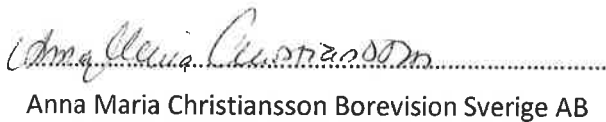


Linda Röding ledamot



Lennart Eriksson ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 12/2... 2024.



Anna Maria Christiansson Borevision Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf H21 Paviljongvägen i Sundsvall, org.nr. 769632-5443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf H21 Paviljongvägen i Sundsvall 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. Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

WHL

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 Brf H21 Paviljongvägen i Sundsvall 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 överträdelser 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 den 12/2 2024



Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

