



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Västermalm i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Västermalm i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2929 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Underlaget 19		1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	440
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1155
Totalt 26 objekt		1595

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Nyrén	Ordförande
Jörgen Persson	Ledamot
Therese Wennberg	Ledamot
Camilla Nordin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Nordin.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Nyrén, Therese Wennberg, Camilla Nordin och Jörgen Persson.

Revisorer har varit: Jakob Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Maria Rivarola och Stina Norberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog fem röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,2%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Ny brunn på gården
2019	Uppdatering av brandutrustning i hela föreningen
2019	Åtgärdat släppt fasadputs
2019	Stubbfräsning
2019	Varmvatten installerat i hyreslokalen
2019	Nytt tak över källartrappen samt isolering av entrédörrar
2020	Målat fasaden
2021	OVK-besiktning genomförd och godkänd
2021	Ytterbelysning bytts vid entréer
2022	Inga större underhållsåtgärder genomförda
2023	Inga större underhållsåtgärder genomförda

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

Inga större åtgärder är inplanerade de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	217	158	244	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 144	3 225	3 307	3 372	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 341	4 454	4 566	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	163	217	245	201	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 068	979	979	979	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	86	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	812	829	823	817	0
Nettoomsättning, tkr	1 294	1 323	1 313	1 303	1 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	133	38	175	0
Soliditet, %	43	43	41	41	39

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.

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	48 370	0	0	48 370
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 407 416	0	-30 779	2 376 637
S:a bundet eget kapital, kr	2 455 786	0	-30 779	2 425 007
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 437 598	132 613	30 779	1 600 990
Årets resultat, kr	132 613	-132 613	19 381	19 381
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 570 211	0	50 160	1 620 371
S:a eget kapital, kr	4 025 997	0	19 381	4 045 378

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 779 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	1 570 211
Årets resultat, kr	19 381
Reservation till underhållsfond, kr	-10 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 779
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 620 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 620 371

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 294 497	1 322 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		<u>1 295 497</u>	<u>1 322 797</u>
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-723 508	-729 864
Underhåll enligt plan	Not 5	-40 779	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-142 334	-134 207
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-36 852	-43 001
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-214 133	-214 133
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		<u>-1 157 606</u>	<u>-1 121 205</u>
RÖRELSERESULTAT		137 891	201 592
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 139	6 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 649	-75 343
SUMMA FINANSIELLA POSTER		<u>-118 510</u>	<u>-68 979</u>
ÅRETS RESULTAT		19 381	132 613

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 355 446	7 569 579
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 355 446</u>	<u>7 569 579</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 355 446</u>	<u>7 569 579</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		478 495	481 109
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	101 855	67 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	99 220	93 028
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>679 569</u>	<u>641 226</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 295 138	1 262 025
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 295 138</u>	<u>1 262 025</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 974 707</u>	<u>1 903 251</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 330 154</u>	<u>9 472 831</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 370	48 370
Fond för yttre underhåll		2 376 637	2 407 416
Summa bundet eget kapital		2 425 007	2 455 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 600 990	1 437 598
Årets resultat		19 381	132 613
Summa fritt eget kapital		1 620 371	1 570 211
Summa eget kapital		4 045 378	4 025 997
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 140 464	2 240 464
Summa långfristiga skulder		2 140 464	2 240 464
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 873 463	2 903 463
Medlemmarnas inre fond	Not 14	4 342	6 762
Leverantörsskulder		80 902	43 557
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 193	2 513
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 457	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	178 954	250 074
Summa kortfristiga skulder		3 144 311	3 206 369
Summa skulder		5 284 775	5 446 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 330 154	9 472 831

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	137 891	201 592
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	214 133	214 133
	<u>352 024</u>	<u>415 725</u>
Erhållen ränta	35 139	6 364
Erlagd ränta	-153 543	-74 909
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>233 620</u>	<u>347 180</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 956	-9 213
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-32 164	62 170
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>160 500</u>	<u>400 137</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-130 000	-130 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-130 000</u>	<u>-130 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	30 500	270 136
Likvida medel vid årets början	1 743 134	1 472 997
Likvida medel vid årets slut	<u>1 773 633</u>	<u>1 743 134</u>
	30 500	270 136

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 454 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 201 080	1 130 916
Hysesintäkt lokaler	4 860	91 464
Konsumtionsavgift el	32 235	40 520
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	36 000	36 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 127	16 120
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 198	7 489
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	288
	1 294 497	1 322 797
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
För högt prel uppbokat mötesarvode 2022	1 000	0
	1 000	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-95 913	-110 217
El	-71 921	-58 250
Uppvärmning	-173 670	-158 975
Vatten (* lågt utfall 2023 pga avläsning mätarställning 2023-06-29)	-13 612 *	-129 384
Renhållning	-33 010	-31 030
TV, bredband, iptelefoni	-48 273	-48 239
Hissar serviceavtal & besiktning	-31 910	-3 895
Förvaltningskostnader	-134 827	-101 494
Försäkringar	-32 172	-29 493
Fastighetsskatt	-42 726	-41 046
Övriga driftskostnader	-45 474	-17 841
	-723 508	-729 864
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Vattenmätarbyte	-40 779	0
	-40 779	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 993	-10 100
Övriga förvaltningskostnader	-103 989	-95 091
Kostnader överlåtelse och panter	-11 183	-7 968
Föreningsverksamhet	0	-1 867
Kontorsutrustning och -material	-175	-3 142
Förbrukningsinventarier	-794	-840
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	-142 334	-134 207
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 000	-30 000
Övriga arvoden	-6 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-8 852	-10 001
	-36 852	-43 001
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-214 133	-214 133
	-214 133	-214 133

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 158 485	12 158 485			
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000	7 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 165 485	12 165 485			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 595 906	-4 381 773			
Årets avskrivningar byggnader	-214 133	-214 133			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 810 039	-4 595 906			
Utgående redovisat värde	7 355 446	7 569 579			
Redovisade värden byggnader	7 348 446	7 562 579			
Redovisade värden mark	7 000	7 000			
Fastighetsbeteckning: Underlaget 19					
Taxeringsvärde	Värdeår 1989	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		10 800 000	3 603 000	14 403 000	14 403 000
Lokaler		459 000	0	459 000	459 000
		11 259 000	3 603 000	14 862 000	14 862 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				8 766 000	8 766 000
varav i eget förvar				-2 567 000	-2 567 000
Summa ställda säkerheter				6 199 000	6 199 000
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	93 561	64 802			
Mervärdeskatt	8 294	2 288			
	101 855	67 090			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	36 773	32 172			
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 074	11 893			
Förutbetald HSB avtal	50 373	48 963			
	99 220	93 028			
Not 12 BANK					
SBAB	1 294 218	1 261 118			
Swedbank	920	907			
	1 295 138	1 262 025			

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,23%	2026-04-24	2 240 464	100 000
Swedbank	4,98%	2024-03-28	2 773 463	30 000
			5 013 927	130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 140 464
Nästa års amortering av långfristig skuld				100 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 773 463
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 873 463
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 363 927

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	6 762	12 031
Uttag	-2 420	-5 269
	4 342	6 762

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 193	2 513
	4 193	2 513

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 200	0
Arbetsgivaravgifter	1 257	0
	2 457	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	31 387	1 610
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 306	59 633
Upplupet rep- och underhåll	738	17 751
Upplupna räntekostnader	5 743	5 637
Upplupen revision	10 700	10 100
Upplupet styrelsearvode	0	30 000
Upplupet internrevisor arvode	0	3 000
Upplupna sociala avgifter	0	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	83 080	111 503
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	840
	178 954	250 074

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Nordin

.....
Jörgen Persson

.....
Leif Nyrén

.....
Therese Wennberg

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

.....
Jacob Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Västermalm i Sundsvall, org.nr. 789200-2929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Västermalm i Sundsvall för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSBs brf Västermalm i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Västermalm i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF NYRÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:03:27



JÖRGEN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:14:05



THERESE WENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:14:54



CAMILLA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:14:50



JAKOB OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:24:05



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:20:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Västermalm i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:27:13



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:25:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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