



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Västbo i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Västbo i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2911 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundsvall kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|--------------|----------------------|
| Underlaget 18 | 1955-05-18 | 1957 |

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 |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 5 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 497 |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 25 |
| 7 | garageplatser | 0 |
| 27 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1725 |
| Totalt 40 objekt | | 2247 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 6 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-----------------|------------|
| Henrik Bufvers | Ordförande |
| Susanna Selin | Ledamot |
| Stefan Warnerud | Ledamot |
| Jonna Wistrand | Ledamot |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonna Wistrand.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henrik Bufvers, Susanna Selin, Stefan Warnerud och Jonna Wistrand.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2023-06-12.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| Årtal | Ändamål |
|-------|-----------------------|
| 2019 | Byte av garageportar |
| 2020 | Trappslipning |
| 2022 | Renovering av torkrum |
| 2023 | Byte av undercentral |

Under 2022 så ställdes frågan om att glasa in balkonger. Intresset var så lågt att styrelsen bestämde att lägga det på framtiden utan åtgärd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

| Årtal | Ändamål |
|-------|-----------------------|
| 2024 | Byte av entre partier |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 178 | 219 | 237 | 207 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 238 | 1 293 | 1 349 | 1 405 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 252 | 1 308 | 1 364 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 184 | 170 | 172 | 162 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 719 | 712 | 708 | 705 | 0 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 96 | 96 | 96 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 742 | 732 | 731 | 744 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 666 | 1 645 | 1 643 | 1 672 | 1 621 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 244 | 293 | 330 | 311 | 337 |
| Soliditet, % | 56 | 56 | 54 | 51 | 48 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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 | 167 060 | 0 | 0 | 167 060 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 314 906 | 0 | 57 000 | 1 371 906 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 481 966 | 0 | 57 000 | 1 538 966 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 701 216 | 293 302 | -57 000 | 2 937 518 |
| Årets resultat, kr | 293 302 | -293 302 | 243 967 | 243 967 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 2 994 518 | 0 | 186 967 | 3 181 485 |
| S:a eget kapital, kr | 4 476 484 | 0 | 243 967 | 4 720 451 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Insatskapitalet är minskat med 12 055 kr, vilket avser egen bostadsrätt.

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 | 2 994 518 |
| Årets resultat, kr | 243 967 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -57 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 181 485 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 181 485 |

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 | 1 666 195 | 1 644 942 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 1 666 195 | 1 644 942 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 097 797 | -938 784 |
| Underhåll enligt plan | Not 4 | 0 | -42 240 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -175 420 | -153 611 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -59 664 | -51 139 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -156 509 | -155 534 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -1 489 390 | -1 341 308 |
| RÖRELSERESULTAT | | 176 805 | 303 633 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 99 981 | 24 008 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -32 819 | -34 339 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | 67 162 | -10 331 |
| ÅRETS RESULTAT | | 243 967 | 293 302 |

CA

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------------|-------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 3 771 432 | 3 568 716 |
| Inventarier och installationer | Not 9 | 16 896 | 25 344 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>3 788 328</u> | <u>3 594 060</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>3 788 328</u> | <u>3 594 060</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 77 | 110 |
| Avräkningskonto HSB | | 695 933 | 456 967 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 44 973 | 34 053 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 121 292 | 113 454 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>862 275</u> | <u>604 584</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Bank | Not 12 | 3 843 147 | 3 744 857 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>3 843 147</u> | <u>3 744 857</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 705 422</u> | <u>4 349 441</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>8 493 750</u> | <u>7 943 502</u> |

CA

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 167 060 | 167 060 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 371 906 | 1 314 906 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 538 966 | 1 481 966 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 937 518 | 2 701 216 |
| Årets resultat | | 243 967 | 293 302 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 181 485 | 2 994 518 |
| Summa eget kapital | | 4 720 451 | 4 476 484 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 0 | 2 781 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 2 781 250 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 781 250 | 125 000 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 14 | 320 280 | 288 604 |
| Leverantörsskulder | | 440 784 | 56 546 |
| Aktuell skatteskuld | Not 15 | 5 895 | 4 005 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 7 985 | 2 041 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 217 105 | 209 572 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 773 299 | 685 768 |
| Summa skulder | | 3 773 299 | 3 467 018 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 493 750 | 7 943 502 |

CA

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 176 805 | 303 633 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 156 509 | 155 534 |
| | <u>333 314</u> | <u>459 168</u> |
| Erhållen ränta | 99 981 | 24 008 |
| Erlagd ränta | -33 169 | -34 690 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>400 126</u> | <u>448 485</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -18 725 | 108 177 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 431 631 | 6 807 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>813 032</u> | <u>563 470</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -350 776 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-350 776</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -125 000 | -125 000 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-125 000</u> | <u>-125 000</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 337 255 | 438 470 |
| Likvida medel vid årets början | 4 201 824 | 3 763 355 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>4 539 080</u> | <u>4 201 824</u> |
| | 337 255 | 438 470 |

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

CA

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

| | |
|--|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 10 - 120 år |
| Avskrivningstid på 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.

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

Kassaflödesanalys

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

CA

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 1 428 792 | 1 414 644 |
| Årsavgifter lokaler | 168 072 | 167 064 |
| Årsavgiftsbortfall bostäder | 0 | -5 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 28 400 | 28 800 |
| Konsumtionsavgift el | 38 804 | 36 946 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 42 000 | 42 000 |
| Avsatt till inre fond | -51 996 | -51 996 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 4 818 | 0 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 7 310 | 7 467 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | -5 | 22 |
| | 1 666 195 | 1 644 942 |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -156 614 | -85 924 |
| El | -78 644 | -62 680 |
| Uppvärmning | -229 684 | -219 634 |
| Vatten | -105 162 | -100 215 |
| Renhållning | -99 070 | -79 587 |
| Bevakningskostnader | -1 837 | 0 |
| TV, bredband, iptelefoni | -56 141 | -55 744 |
| Serviceavtal | -4 308 | -4 393 |
| Förvaltningskostnader | -249 933 | -192 281 |
| Försäkringar | -36 249 | -33 236 |
| Fastighetsskatt | -72 203 | -70 313 |
| Övriga driftskostnader | -7 953 | -34 776 |
| | -1 097 797 | -938 784 |
| Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll installation avfuktare | 0 | -42 240 |
| | 0 | -42 240 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -12 754 | -11 142 |
| Övriga förvaltningskostnader | -118 233 | -110 887 |
| Kostnader överlåtelse och pant | -7 782 | -5 758 |
| Föreningsverksamhet | -10 870 | -292 |
| Konsulter | -8 181 | -7 933 |
| Medlemsavgifter HSB | -17 600 | -17 600 |
| | -175 420 | -153 611 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | 0 | 0 |
| Arvode till styrelsen | -40 900 | -34 300 |
| Revisionsarvode | -5 500 | -5 500 |
| Sociala avgifter | -13 264 | -11 339 |
| | -59 664 | -51 139 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -148 061 | -147 086 |
| Installationer och inventarier | -8 448 | -8 448 |
| | -156 509 | -155 534 |

CA

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Not 8 BYGGNADER OCH MARK | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 7 889 595 | 7 889 595 | | | |
| Årets investering byggnader | 350 776 | 0 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 98 000 | 98 000 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 338 371 | 7 987 595 | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -4 418 879 | -4 271 792 | | | |
| Årets avskrivningar byggnader | -148 061 | -147 086 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -4 566 939 | -4 418 879 | | | |
| Utgående redovisat värde | 3 771 432 | 3 568 716 | | | |
| Redovisade värden byggnader | 3 673 432 | 3 470 716 | | | |
| Redovisade värden mark | 98 000 | 98 000 | | | |
| Fastighetsbeteckning: Underlaget 18 | | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår 1957 | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | | 14 200 000 | 5 400 000 | 19 600 000 | 19 600 000 |
| Lokaler | | 2 488 000 | 442 000 | 2 930 000 | 2 930 000 |
| | | 16 688 000 | 5 842 000 | 22 530 000 | 22 530 000 |
| Ställda säkerheter | | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckning | | | | 5 551 000 | 5 551 000 |
| varav i eget förvar | | | | 551 000 | 551 000 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 84 480 | 84 480 | | | |
| Utgående anskaffningsvärden | 84 480 | 84 480 | | | |
| Ingående avskrivningar | -59 136 | -50 688 | | | |
| Årets avskrivningar | -8 448 | -8 448 | | | |
| Utgående avskrivningar | -67 584 | -59 136 | | | |
| Utgående redovisat värde | 16 896 | 25 344 | | | |
| Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. | | | | | |
| Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | | | |
| Skattekonto | 37 879 | 34 053 | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 7 094 | 0 | | | |
| | 44 973 | 34 053 | | | |
| Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | | |
| Förutbetalad försäkring | 41 412 | 36 249 | | | |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 10 662 | 10 454 | | | |
| Förutbetalad HSB | 69 219 | 66 750 | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 0 | | | |
| | 121 292 | 113 453 | | | |
| Not 12 BANK | | | | | |
| SBAB | 3 843 147 | 3 744 857 | | | |
| | 3 843 147 | 3 744 857 | | | |

CA

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank | | 1,16% | 2024-06-19 | 2 781 250 | 125 000 |
| | | | | 2 781 250 | 125 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 0 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | | 2 781 250 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | | 2 781 250 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | | 500 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | | 2 156 250 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | | | | | 0 |

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 288 604 | 266 535 |
| Avsättning | 51 996 | 51 996 |
| Uttag | -20 320 | -29 927 |
| | 320 280 | 288 604 |

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 5 895 | 4 005 |
| | 5 895 | 4 005 |

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Mervärdeskatt | 0 | 1 565 |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 985 | 475 |
| | 7 985 | 2 041 |

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 66 964 | 70 533 |
| Upplupna räntekostnader | 7 797 | 8 147 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 131 344 | 120 891 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 000 | 10 000 |
| | 217 105 | 209 571 |

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Henrik Bufvers

Jonna Wistrand

Stefan Warnerud

Susanna Selin

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

Sten Gjessing

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



CA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västbo i Sundsvall, org.nr. 789200-2911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västbo 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Västbo 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 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 trygghande 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 överträdelser 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Gjessing
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HENRIK BUFVERS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 17:17:30



STEFAN WARNERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 14:56:27



SUSANNA SELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 17:20:25



JONNA WISTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 17:21:54



STEN GJESSING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 20:39:53



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 15:45:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

STEN GJESSING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 20:44:40



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 15:44:54



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.