



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Alhem i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Alhem i Skellefteå, 794700-0985 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björksoppen 8. På fastigheten uppfördes under åren 1961-1963 12 huskroppar med 278 lägenheter. Gatuadress Kågevägen 40 A-I, 38 A-J och Torsgatan 19 A-J. Dessutom finns 124 garage och 155 bilplatser, varav 58 bilplatser har installerad laddbox för elbil. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	44	1 467
2 rum och kök	168	9 997
3 rum och kök	53	4 119,5
4 rum och kök	12	1 075,5
5 rum och kök	3	327
Bostäder	280	16 986
Lokaler	9	401
Förråd	7	188
Garageplatser	124	1 496
Bilplatser	155	
-varav laddplatser	58	
Totalyta m2		19 071

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Gjorda underhåll och investeringar

1993 Nybyggnad garage cykelrum	2013-2014 Kulvertdragning fjärrvärme
1995, 1996 Kök, badrum och fasader	2014-2015 Radiatorer etapp 3 Torsgatan 19
2002 Balkongrenovering	2015 Tvättstugor och ny tvättutrustning
2003 Dörrbyte, målning trapphus	2015 Spolning, filmning avloppsledning
2004 Nya entréer	2016 Byte garagetak
2010 Ny ventilation	2018-2019 Ombyggnad/inglasning av balkonger
2010 Ny vicevärdlokal	2019 Byte belysning Kågevägen 38
2011 Matsal Björkskolan	2020 Byte värmväxlare Kågevägen 40
2011 Tillägg vicevärdlokal	2021 Ombyggnation av lokal till lägenheter (2 st ettor)
2011-2012 Yttertak	2021 Nya elmätare (Individuell mätning och debitering)
2012-2014 Radiatorbyte	2022 Utemiljö, parkeringar och installation av laddboxar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inte några större underhållsåtgärder genomförts.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Egenkontroll genomförs enligt plan. De närmsta året planerar styrelsen underhåll av fasad samt översyn av energibesparande åtgärder.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 4 % från 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 752 kr/m² bostadslägenhetsyta. Från och med 2019-10-01 tar föreningen ut en balkongavgift med i snitt 356 kr/balkong.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning. Från och med 2021-01-01 är avgiften höjd till 394 kr/mån. Kostnaden debiteras bostadsrättsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond 26000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Anders Hedin	ordförande
Oscar Nilsson	vice ordförande
Louise Flodin	sekreterare
Anna Klaesson	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Åke Lindberg	suppleant
Hanna Pettersson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Hedin, Oscar Nilsson samt suppleanterna Åke Lindberg och Hanna Pettersson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Hedin, Oscar Nilsson, Louise Flodin samt utom styrelsen Hans Eriksson två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Solveig Lindberg med Örjan Fredriksson som suppleant, vald av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Marianne Vesterlund har varit valberednings ordförande.

Representanter i HSB Norrs stämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma utses av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19 med 22 medlemmar närvarande. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå kraft

Medlemsinformation

Under året har 22 (33) bostadsrätter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 347 (347) medlemmar varav HSB Norr utgör en medlem. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	14 778	14 440	14 277	14 499	13 690
Resultat efter fin.poster i tkr	1 459	2 252	2 479	2 889	350
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	816	708	706	706	706
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	457	470	470	450	430
Energikostnad, kr/m2 totalyta	229				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 263	4 273	4 221	4 312	4 403
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 797				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,1	1	1,1	1,1
Räntekänslighet i %	6				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	574	641	648	624	492
Sparande, kr/m2 totalyta	216	263	264	290	263
Soliditet i %	28,8	27,5	24,8	22,6	19,9

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- Upplåten med bostadsrätt = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- Totalyta = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. I detta ingår även balkongavgift.

- Energikostnad = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- Räntekänslighet = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

- Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 202x justerades nyckeltalet med ...

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	628 090	1 947 270	11 113 758	13 362 138	2 251 594
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				2 251 594	-2 251 594
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-198 242	198 242	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			26 000	-26 000	
Årets resultat					1 459 452
Vid årets slut	628 090	1 947 270	10 941 516	15 785 974	1 459 452

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	15 785 974
Årets resultat	1 459 452
Totalt att disponera	17 245 426

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **17 245 426**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 774 010	14 439 108
Övriga rörelseintäkter	3	224 302	216 632
		<u>14 998 312</u>	<u>14 655 740</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-8 711 601	-8 216 032
Underhåll	5	-198 242	-138 534
Övriga externa kostnader	6	-246 012	-196 326
Personalkostnader	7	-1 007 809	-947 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 462 276	-2 171 594
		<u>-12 625 940</u>	<u>-11 669 686</u>
Rörelseresultat		2 372 372	2 986 054
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	38 744	1 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-951 664	-736 091
		<u>-912 920</u>	<u>-734 460</u>
Resultat efter finansiella poster		1 459 452	2 251 594
Resultat före skatt		1 459 452	2 251 594
Årets resultat	11	<u>1 459 452</u>	<u>2 251 594</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	95 610 738	98 073 014
		95 610 738	98 073 014
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		95 611 238	98 073 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 058	16 979
Avräkning HSB Norr ek för		3 817 111	7 706 086
Övriga fordringar	15	58 625	318 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	343 104	304 727
		4 260 898	8 345 828
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	17	7 000 000	-
		11 569	14 471
Summa omsättningstillgångar		11 272 467	8 360 299
SUMMA TILLGÅNGAR		106 883 705	106 433 813

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		628 090	628 090
Upplåtelseavgift		1 947 270	1 947 270
Yttre underhållsfond	18	10 941 516	11 113 758
		<u>13 516 876</u>	<u>13 689 118</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		15 785 974	13 362 138
Årets resultat		1 459 452	2 251 594
		<u>17 245 426</u>	<u>15 613 732</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**30 762 302 29 302 850***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	19,24	35 537 182	62 322 798
		<u>35 537 182</u>	<u>62 322 798</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	20	36 882 604	11 704 592
Leverantörsskulder		1 123 861	399 816
Aktuell skatteskuld		57 234	37 634
Fond för inre underhåll	21	358 476	369 479
Övriga skulder	22	341 896	156 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 820 150	2 140 009
		<u>40 584 221</u>	<u>14 808 165</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**106 883 705 106 433 813**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 372 372	2 986 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 462 276	2 171 594
	<u>4 834 648</u>	<u>5 157 648</u>
Erhållen ränta	38 744	1 631
Erlagd ränta	-932 676	-698 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 940 716	4 460 877
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-66 084	-188 600
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	841 095	-192 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 715 727	4 080 206
Investeringsverksamheten		
Upplåtelseavgifter		1 880 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 711 261
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	168 739
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		2 500 000
Amortering av låneskulder	-1 607 604	-1 595 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 607 604	904 896
Årets kassaflöde	3 108 123	5 153 841
Likvida medel vid årets början	7 720 557	2 566 716
Likvida medel vid årets slut	10 828 680	7 720 557
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	11 569	14 471
Avräkning HSB Norr ek för	3 817 111	7 706 086
Bunden placering, högst 3 månader	7 000 000	-
	<u>10 828 680</u>	<u>7 720 557</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar - Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,69 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 15 251 069 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	12 250 635	11 995 849
Hysesintäkter	855 165	755 709
Intäkter el	386 266	413 092
Intäkter balkonger	1 223 406	1 209 522
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	60 988	79 852
Intäkter gemensamhetsutrymmen	12 450	-
	14 788 910	14 454 024
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-14 900	-14 916
	14 774 010	14 439 108

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	224 302	216 632
	224 302	216 632

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 252 045	1 183 787
Snöröjning och halkbekämpning	126 222	97 086
Reparationer	355 751	379 792
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	641 858	642 363
Uppvärmning	2 495 521	2 318 904
Vatten	1 220 992	1 044 010
Renhållning	546 161	537 960
Förvaltningskostnader	730 675	642 487
Försäkring	197 207	180 161
Fastighetsskatt/avgift	490 250	472 585
Kommunikation och media		
Datakommunikation	427 725	430 455
Kabel-TV	225 095	217 925
Övriga driftskostnader	2 099	68 517
	8 711 601	8 216 032

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll installationer - fasadbelysning	198 242	138 534
	198 242	138 534

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Extern städ, förbruknings mtrl	71 644	129
Telefon och kontors mtrl mm	7 345	13 090
Kundförluster	1 405	787
Risikkostnader, juridiska åtgärder, förluster	6 070	31 959
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	62 428	54 961
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	97 120	95 400
	246 012	196 326

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Vicevärd har varit Hans Eriksson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	113 492	99 300
Vicevärd	174 720	168 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut		4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	75 014	75 938
	363 226	347 238

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	370 989	338 185
Sociala kostnader	115 007	106 788
Pensionskostnader	15 425	21 731
Uttagsskatt	134 987	125 709
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 801	7 550
Övriga personalkostnader	374	
	1 007 809	947 201

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	2 196 407	2 149 438
Markinventarier	265 869	22 156
	2 462 276	2 171 594

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	38 744	1 631
	38 744	1 631

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	950 725	734 423
Övriga finansiella kostnader	939	1 668
	951 664	736 091

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	1 459 452	2 251 594
Reservering till yttre underhållsfond	-26 000	-26 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	198 242	138 534
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 631 694	2 364 128

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	136 772 064	130 679 198
-Årets anskaffning, laddboxar		775 495
-Årets anskaffning, markprojekt/utemiljö		5 317 372
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	136 772 064	136 772 065

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-39 529 473	-37 357 879
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 462 276	-2 171 594
Summa ackumulerade avskrivningar	-41 991 749	-39 529 473

Bokfört värde byggnader	94 780 315	97 242 592
Bokfört värde mark	830 423	830 423
Summa bokfört värde byggnader och mark	95 610 738	98 073 015

Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1963) :	146 974 000	146 974 000
Taxeringsvärde mark:	48 702 000	48 702 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	262 500	262 500
	262 500	262 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-262 500	-262 500
	-262 500	-262 500

Redovisat värde vid årets slut

-	-
---	---

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		4 381 606
Omklassificeringar		-4 381 606
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	-	262 039
Skattekonto	58 625	55 997
	58 625	318 036

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	137 234	128 600
HSB UH-plan/IMD	33 184	6 250
Moms	-	6 339
Avarn Security	11 460	10 410
Tele2	56 976	55 217
Telenor	104 250	104 250
	343 104	311 066

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	11 569	14 471
	11 569	14 471

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	11 113 758	11 226 292
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	26 000	26 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-198 242	-138 534
Fondbehållning vid årets slut	10 941 516	11 113 758

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	0,89 %	7 124 096	7 286 008
Nordea	2025-11-19	1,10 %	7 137 370	7 303 354
Stadshypotek	2026-04-30	1,03 %	1 167 978	1 192 566
Stadshypotek	2023-10-30	3,66 %	-	7 466 872
Stadshypotek	2028-07-30	4,27 %	2 782 500	2 852 500
Stadshypotek	2024-06-30	0,87 %	2 287 500	2 337 500
Stadshypotek	2024-07-30	0,87 %	2 275 000	2 325 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,87 %	4 500 000	4 600 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,87 %	9 050 000	9 250 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,87 %	11 250 000	11 500 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,75 %	6 712 500	6 862 500
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	2 649 600	2 707 200
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	5 756 254	5 881 390
Stadshypotek	2027-01-30	1,82 %	2 412 500	2 462 500
Stadshypotek	2024-10-30	5,02 %	7 314 488	
Totala skulder på bokslutsdagen			72 419 786	74 027 390
Nästa års amortering			-1 607 604	-1 607 604
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-6 430 416	-6 430 416
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			64 381 766	65 989 370
Totala skulder på bokslutsdagen			72 419 786	74 027 390
Avgår kortfristig del			-36 882 604	-11 704 592

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	35 537 182	62 322 798
Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 607 604	1 607 604
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	35 275 000	10 096 988
	36 882 604	11 704 592
Not 21 Fond för inre underhåll		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	369 479	381 205
Uttag under året	-11 003	-11 726
Vid årets slut	358 476	369 479
Not 22 Övriga skulder		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	45 070	13 153
Upplupna arbetsgivaravgifter	37 751	13 169
Momsskuld	120 416	-
Löneskatt	3 504	3 504
Övriga kortfristiga skulder	135 155	133 148
	341 896	162 974
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Styrelsearvode	-	98 400
Sociala avgifter	69 299	90 857
Räntor	156 900	137 912
Förutbetalda avgifter/hyror	1 150 267	1 163 282
BoRevision	25 173	25 173
Föreningsvald revisor	-	4 000
El	84 131	83 204
Fjärrvärme	322 186	526 097
Renhållning	12 194	11 084
Summa	1 820 150	2 140 009
Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	77 520 000	77 520 000
Eventalförpliktelser		
Fastigo	6 559	6 559

Digitalt signerad

Anders Hedin

Anna Klaesson

Oscar Nilsson

Louise Flodin

Malin Bohman

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

Solveig Lindberg
Av föreningen vald revisor

Oscar Rosdahl
*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alhem i Skellefteå, org.nr. 794700-0985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alhem i Skellefteå 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 Alhem i Skellefteå 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 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Lindberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Alhem i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 14:26:11



LOUISE FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:48:48



MALIN BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:18:52



ANNA KLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:34:08



OSCAR NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 18:50:39



SOLVEIG LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:19:32



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:23:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Alhem i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOLVEIG LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:52:05



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:23:00

