



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Travet i Skellefteå
794700-3922

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Trivet i Skellefteå, 794700-3922 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 Trollsländan 2. På fastigheten har under 1976 uppförts 8 st hus med adress Nyckelgatan 8-54, jämna nummer. Under samma tid uppfördes fyra kallgarage med 68 platser, alla med motorvärmare, 96 bilplatser varav 82 med motorvärmare samt en tvättstuga, miljöstuga och en kvartersgård. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

	Antal	Yta m2
1 rum och kök	15	667,5
2 rum och kök	47	3 127,5
3 rum och kök	56	4 480
4 rum och kök	8	812
Bostäder	126	9 087
Hyresrätt 3 rum och kök	1	79
Kallgarage	68	1 120

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010	Nya fönster och balkongdörrar	2018	Relining av 32 st lägenheter
2010	Målning av garage	2018	Byte tak Ng 44-54 samt tvättstuga
2012	Målningsarbeten på fasader, nya balkongräcken	2018	Nya fasader på fyra garage och tvättstuga
2013	Ny trapphusbelysning och anslagstavlor	2019	Bauer vattenreningssystem
2014	Balkongrenovering	2019	Nya tak Ng 20-24 och 38-42
2015	Relining 61 lägenheter	2019	Ny köksinredning i kvarterslokal
2015	Nya motorvärmare	2019	Målning av fasader, kvartersgård, garage, tvättstuga
2016	Bokningssystem tvättstuga	2020	Kvartersgård, nya golvmattor, toalett, ytskikt VVS
2016	Nya lägenhets- och förrådsdörrar	2020	Tvättstuga, golvmattor
2016	El i garage	2020	Nytt papptak hus nr 19 Ng 26-30
2016	Tak i tre garage	2021	Rensning av ventilationslokaler i lgh, förråd, trapphus
2016	Bastu och övernattningsrum	2022	Belysning på gångbana
2017	Målning av trapphus och nya golvlister	2023	Nytt papptak på Ng 8-12, 14-18 och 32-36
2017	Nya garageportar	2023	Målning av väggar i tvättstuga
2017	Relining av 30 st lägenheter	2023	Gräsmatta utökad bakom Ng 44-48

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Målning av väggar i tvättstuga samt att de tagit bort kantstenar vid infarter och runt gårdarna för att underlätta arbetet för vaktmästeriet.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-14. Vid besiktningen framkom att körskador vid gräsklippning på stenfot och ovanpåliggande plåt behöver åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Installation av 16 st laddstolpar på hybrid- elbilar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 5%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 714 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 18000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Martin Normark	ordförande
Catarina Lundberg	vice ordförande
Monica Lundström	sekreterare
Göran Andersson	ledamot
Ingemar Forsberg	ledamot
Andrea Stenlund	utsedd av HSB Norr
Catrin Hedlund	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Martin Normark, Monica Lundström och Ingemar Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Martin Normark, Catarina Lundberg, Monica Lundström och Göran Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Fredrik Hjelm vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Boström (sammankallande), Maria Söderström, Ylva Lundmark och Dorte Borg-Andersen.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representanter är Catarina Lundberg samt Ingemar Forsberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. Vid stämman deltog 21 medlemmar.

På stämman beslutades enhälligt att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-03. Vid stämman deltog 27 medlemmar.

Frågan som behandlades var om föreningen skulle investera i nya carports. Beslutet blev att inte genomföra investeringen.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi/Skellefteå kraft
Försäkring	Länsförsäkringar
Städning	Samhall

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 150 (146) medlemmar varav HSB Norr utgör en. 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	7 071	6 884	6 766	6 723	6 753
Resultat efter fin.poster i tkr	572	831	727	1 036	822
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	715	693	687	687	687
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	464	517	490	446	448
Energikostnad, kr/m2 totalyta	228				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 826	2 133	2 230	2 324	2 418
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 067				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	1,5	1,3	1,3	1,5
Räntekänslighet i %	2,9				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	720	814	821	829	800
Soliditet i %	42	39	38	36	34
Sparande, kr/m2 totalyta	172	181	191	240	234

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.

- **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. 2023 justerades nyckeltalet med 162 487 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 786 018 kr. Under året har föreningen amorterat 764 452 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	820 000	7 465 087	5 460 470	831 234
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-28			831 234	-831 234
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-78 432	78 432	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		18 000	-18 000	
Årets resultat				572 339
Vid årets slut	820 000	7 404 655	6 352 136	572 339

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat under 2023, de har under 2023 höjt årsavgifterna för att klara av de löpande kostnaderna som ökat.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde under 2023. Detta beror på att de placerat ungefär 1 500 000 kr samt gjort investeringar från egna medel med ungefär 1 200 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 352 136
Årets resultat	572 340
Totalt att disponera	6 924 476

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

6 924 476

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	7 071 089	6 884 042
Övriga rörelseintäkter	3	46 271	215 749
		<u>7 117 360</u>	<u>7 099 791</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 775 027	-4 741 686
Underhåll	5	-78 432	-82 114
Övriga externa kostnader	6	-213 191	-60 371
Personalkostnader	7	-152 623	-148 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-957 653	-944 996
		<u>-6 176 927</u>	<u>-5 977 802</u>
Rörelseresultat		<u>940 433</u>	<u>1 121 989</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	70 066	346
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-438 160	-291 101
		<u>-368 094</u>	<u>-290 755</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>572 339</u>	<u>831 234</u>
Årets resultat		<u>572 339</u>	<u>831 234</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

11

32 075 343

31 543 008

Inventarier

Pågående nyanläggningar

12

-

3 112

23 485

478 162

32 098 828

32 024 282

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norr ek för

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

32 099 328

32 024 782

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Avräkning HSB Norr ek för

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

-

451

1 050 770

3 590 125

21 100

4 476

162 026

174 190

1 233 896

3 769 242

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

14

1 514 062

-

1 037 018

-

Summa omsättningstillgångar

3 784 976

3 769 242

SUMMA TILLGÅNGAR

35 884 304

35 794 024

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

Inbetalda insatser

820 000

820 000

Yttre underhållsfond

7 404 655

7 465 087

8 224 655

8 285 087

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 352 136

5 460 470

Årets resultat

572 339

831 234

6 924 475

6 291 704

Summa eget kapital

15 149 130

14 576 791

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11,15,20

15 899 650

14 197 523

15 899 650

14 197 523

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

2 886 368

5 352 947

Leverantörsskulder

524 470

358 432

Aktuell skatteskuld

21 375

12 485

Fond för inre underhåll

17

445 130

423 909

Övriga skulder

18

19 377

18 127

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

938 804

853 810

4 835 524

7 019 710

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 884 304

35 794 024

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	940 433	1 121 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	957 653	944 996
Carport projektering, bet 2022 kostnadsfört 2023	145 222	-
Bygglov inglasning balkonger bet 2022 kostnadsfört 2023	17 265	-
	<u>2 060 573</u>	<u>2 066 985</u>
Erhållen ränta	58 584	346
Erlagd ränta	-416 815	-278 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 702 342	1 788 617
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 472	-11 876
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	261 048	43 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 970 862	1 820 613
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 194 685	-466 529
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 194 685	-466 529
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-764 452	-889 452
Kortfristig placering	-1 514 062	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 278 514	-889 452
Årets kassaflöde	-1 502 337	464 632
Likvida medel vid årets början	3 590 125	3 125 493
Likvida medel vid årets slut	2 087 788	3 590 125
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 037 018	-
Avräkning HSB Norr ek för	1 050 770	3 590 125
	<u>2 087 788</u>	<u>3 590 125</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 2,2%

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.

Intäkteredovisning

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 103 073 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/budget. 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
Avgifter*	6 494 644	6 298 470
Hysesintäkter	569 853	560 649
Intäkter el	26 250	27 951
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 923	26 053
Intäkter gemensamhetsutrymmen	8 600	19 100
	7 119 270	6 932 223
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-48 181	-48 181
	7 071 089	6 884 042

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrning, övriga ersättningar	46 271	215 749
	46 271	215 749

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	738 627	662 567
Snöröjning och halkbekämpning	7 499	4 817
Reparationer	305 442	533 531
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	45 635	44 969
Uppvärmning	1 756 644	1 674 000
Vatten	546 105	488 531
Renhållning	334 510	309 226
Förvaltningskostnader	360 319	367 090
Försäkring	144 691	132 656
Fastighetsskatt/avgift	223 863	211 693
Kommunikation och media		
Datakommunikation	311 692	311 329
Övriga driftskostnader	-	1 277
	4 775 027	4 741 686

Not 5 Underhåll

	2023	2022
VVS-underhåll i hyreslägenhet	7 402	11 474
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	35 000	-
Utfört underhåll installationer, byte element	36 030	70 640
	78 432	82 114

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 776	4 501
Porto och kontorsmaterial	1 259	599
Kundförluster	91	499
Bankkostnader, konsultarvoden	162 605	7 500
Fika, besiktningar	181	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	47 279	47 272
	213 191	60 371

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	81 000	78 600
Vicevärd	48 300	48 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Övriga personalkostnader	-	2 411
Sociala kostnader	16 823	16 323
Utbildning	3 500	-
	152 623	148 634

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Göran Andersson

-

-

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	945 098	941 262
Inventarier	3 112	3 734
Markinventarier	9 443	-
	957 653	944 996

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	62 786	-
Övriga ränteintäkter	7 280	346
	70 066	346

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	438 075	290 982
Övriga finansiella kostnader	85	119
	438 160	291 101

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar</i>		
- Vid årets början	41 663 247	41 620 783
- Årets anskaffningar	1 486 875	42 464
- Årets utrangeringar	-89 790	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	43 060 332	41 663 247
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-11 108 239	-10 166 977
- Årets utrangering	89 790	-
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-954 540	-941 262
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 972 989	-11 108 239
Bokfört värde byggnader	31 087 343	30 555 008
Bokfört värde mark	988 000	988 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	32 075 343	31 543 008
Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1976):	75 097 000	75 097 000
Taxeringsvärde mark:	20 509 000	20 509 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	478 162	54 097
Carport	-145 222	145 222
Markanläggning gräsmatta	-332 940	278 843
Laddstolpar	23 485	-
Redovisat värde vid årets slut	23 485	478 162

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	11 482	-
Bredband, kabel TV, försäkring, eldebitering	150 544	174 190
	162 026	174 190

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Redovisat	Marknadsvärde
Fasträntekonto	1 514 062	1 514 062
	1 514 062	1 514 062

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-09-01	1,14	2 366 916	2 626 916
Stadshypotek	2025-01-30	1,02	2 690 013	2 730 013
Stadshypotek	2025-09-30	4,72	2 608 000	2 653 000
Stadshypotek	2025-12-01	3,83	3 745 939	3 865 939
Stadshypotek	2026-10-30	1,39	3 474 155	3 509 607
Stadshypotek	2027-01-30	1,45	700 500	774 500
Stadshypotek	2027-04-30	2,76	1 220 000	1 340 000
Stadshypotek	2028-06-01	4,06	1 980 495	2 050 495
Totala skulder på bokslutsdagen			18 786 018	19 550 470
Nästa års amortering			-779 452	-779 452
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 117 808	-3 117 808
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			14 888 758	15 653 210
Totala skulder på bokslutsdagen			18 786 018	19 550 470
Avgår kortfristig del			-2 886 368	-5 352 947
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 899 650	14 197 523

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	779 452	779 452
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 106 916	4 573 495
	2 886 368	5 352 947

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	423 909	405 508
Årets avsättning	48 181	48 181
Uttag under året	-26 960	-29 780
Vid årets utgång	445 130	423 909

Not 18 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	10 258	9 508
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 687	6 187
Övriga kortfristiga skulder	2 432	2 432
	19 377	18 127

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	53 641	32 296
Förutbetalda avgifter/hyror	608 974	565 305
Borevision	11 118	11 118
El och elvärme	265 071	245 091
	938 804	853 810

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

2023-12-31

2022-12-31

23 377 000

23 377 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

23 377 000

23 377 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Martin Normark

Catarina Lundberg

Monica Lundström

Göran Andersson

Ingemar Forsberg

Andrea Stenlund

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

Fredrik Hjelm
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amortering för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Travet i Skellefteå, org.nr. 794700-3922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Travet 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Travet 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 revisionssed 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Hjelm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARTIN NORMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 07:51:49



GÖRAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:13:28



INGEMAR FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:36:11



CATARINA ELENOR LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:26:46



ANDREA STENLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 20:46:00



MONICA LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 07:36:34



FREDRIK HJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:48:42



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:32:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

FREDRIK HJELM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:49:42



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:30:34



HSB – där möjligheterna bor