



ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-06-30

HSB:s Brf Stranden

794700-1009

2023-07-01 - 2024-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Stranden i Skellefteå, 794700-1009 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 Falken 6. På fastigheten har under 1943 uppförts hus med adress Tjärhovsgatan 3 A-C och innehåller 24 bostadsrätter samt 6 bilplatser uppförts med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsens medlemmar .

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2
1 rum och kök	5	218
2 rum och kök	14	714
3 rum och kök	4	320
5 rum och kök	1	111
Bostäder	24	1 363

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1987	Värmeanläggningar	2009	Byte Tak
1988	Köksrenoveringar	2010	Två nya balkonger
1994	Fasadrenovering, fönster och entrédörrar	2011	Dränering
2004	Ombyggnad stammar och el	2014	Termostatventiler
2004	Rep av tvättstuga och källarutrymmen	2016	Nya balkonger med inglasning
2006	Rep av balkonger	2023	Målning trapphus

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning källare
- Byte 7 källarfönster samt byte entrédörr soprum
- Rensning och injustering ventilation

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2024-05-14. Vid besiktningen framkom inget som kräver direkta åtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen sin egen underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen byte av entrétak.

CA

Ekonomi

Styrelsen har höjt årsavgifterna senast 2015-07-01 med 14,3%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024-2025 och beslutat om oförändrade årsavgifter from 2024-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 790 kr/m².

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av basbeloppet.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Walter Rönnblom	Ordförande
Roger Jonsson	Vice ordförande
Ulrika Zäthergren	Sekreterare
Johan Nilsson	Ledamot
Anna-Karin Sundkvist	Ledamot
Rebecka Marklund	HSB Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roger Jonsson och Johan Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulrika Zäthergren, Roger Jonsson, Walter Rönnblom, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kenneth Vidmark med Oscar Bergner som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Jens Persson (sammankallande) och Oscar Bergner

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Walter Rönnblom samt Ulrika Zäthergren som ersättare.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-30. Vid stämman deltog 8 medlemmar plus 5 fullmaktsröster

Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2023, beslut 1 av 2.

En motion inkom gällande ändring av parkeringsplatser. Stämman beslutade att gå vidare med planering för fler parkeringsplatser.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-03. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

En motion inkom gällande utökning av parkeringsplatser. Majoriteten svarade ja och styrelsen fick mandat till att fortsätta driva frågan.

Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2023, beslut 2 av 2.

CA

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 31 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.

Väsentliga avtal***Avtalstyp***

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

El

Fjärrvärme

Leverantör

Telenor

Tele2

HSB Norr

Skellefteå Kraft

Skellefteå Kraft

CA

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	1 101	1 114	1 113	1 118	1 115
Resultat efter fin.poster i tkr	-145	-10	240	172	189
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	790	790	790	790	790
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	96				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	525	424	394	414	405
Energikostnad, kr/m2 totalyta	315				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 555	2 608	2 761	2 935	3 109
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 555				
Genomsnittlig ränta lån i %	4,7	2,7	1,1	1,2	1,4
Räntekänslighet i %	3,2				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 239	1 278	1 346	1 312	1 297
Soliditet i %	45,7	47	45	42	39
Sparande, kr/m2 totalyta	99	226	308	276	267

2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 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.

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

CA

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	38 720	1 743 202	1 483 884	-9 696
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-9 695	9 696
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-104 344	104 344	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		50 000	-50 001	
Årets resultat				-144 623
Vid årets slut	38 720	1 688 858	1 528 532	-144 623

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023-2024. Detta beror främst på det förändrade ränteläget, samt generella kostnadsökningar för de löpande utgifterna. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden samt möta ökade kostnader kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 528 532
Årets resultat	-144 623
Totalt att disponera	1 383 909

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 383 909**

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

CA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 100 618	1 114 401
Övriga rörelseintäkter	3	19 999	29 896
		<u>1 120 617</u>	<u>1 144 297</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-715 732	-577 679
Underhåll	5	-104 344	-141 735
Övriga externa kostnader	6	-31 851	-45 542
Personalkostnader	7	-73 005	-106 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-175 762	-175 762
		<u>-1 100 694</u>	<u>-1 047 622</u>
Rörelseresultat		19 923	96 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	135	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-164 681	-106 448
		<u>-164 546</u>	<u>-106 371</u>
Resultat efter finansiella poster		-144 623	-9 696
Resultat före skatt		-144 623	-9 696
Årets resultat		-144 623	-9 696

CA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 462 515	6 638 277
		6 462 515	6 638 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 463 015	6 638 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	120
Avräkning HSB Norr ek för		333 133	300 229
Övriga fordringar	12	2 109	1 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11 600	12 701
		346 843	314 692
Summa omsättningstillgångar		346 843	314 692
SUMMA TILLGÅNGAR		6 809 858	6 953 469

CA



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

Inbetalda insatser		38 720	38 720
Yttre underhållsfond	14	1 688 859	1 743 202
		<u>1 727 579</u>	<u>1 781 922</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 528 532	1 483 884
Årets resultat		-144 623	-9 696
		<u>1 383 909</u>	<u>1 474 188</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**3 111 488 3 256 110***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	15,19	187 696	-
		<u>187 696</u>	<u>-</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 295 412	3 555 508
Leverantörsskulder		45 469	19 768
Aktuell skatteskuld		3 675	3 563
Övriga skulder	17	29 467	36 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	136 651	82 086
		<u>3 510 674</u>	<u>3 697 359</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**6 809 858 6 953 469**

CA

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	19 923	96 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	175 762	175 762
	195 685	272 437
Erhållen ränta	135	77
Erlagd ränta	-150 573	-100 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 247	172 098
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 170	-2 688
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	58 887	-49 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105 304	119 786
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-72 400	-209 266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 400	-209 266
Årets kassaflöde	32 904	-89 480
Likvida medel vid årets början	300 229	389 709
Likvida medel vid årets slut	333 133	300 229
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	333 133	300 229
	333 133	300 229

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.

CA

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 1,7% 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 2018/2019 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 slutförfallodatum 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 1 630 kr/lgh för 2024 dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

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.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

CA

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

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	1 077 264	1 077 264
Hysesintäkter	20 200	20 400
Intäkter el	288	637
Intäkter kabel-tv	-	12 960
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 866	3 140
	1 100 618	1 114 401
<i>Avgår</i>		
	1 100 618	1 114 401

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv samt två källarförråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Andrahandsuthyrningar, övriga ersättningar mm	19 999	29 896
	19 999	29 896

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	12 883	20 912
Snöröjning och halkbekämpning	24 575	
Reparationer	19 754	11 238
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	23 968	20 849
Uppvärmning	241 965	224 102
Vatten	163 326	86 119
Renhållning	49 091	41 762
Förvaltningskostnader	71 445	67 525
Försäkring	15 054	12 093
Fastighetsskatt/avgift	38 136	38 136
Kommunikation och media		
Datakommunikation	36 000	36 000
Kabel-TV	19 535	18 943
	715 732	577 679

Not 5 Periodisk underhåll

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - målning	76 500	103 680
Utfört underhåll installationer - ventilation	27 844	38 055
	104 344	141 735

CA

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	10 800	33 152
Kundförluster	120	
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 400	
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 531	12 390
	31 851	45 542

Not 7 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	61 000	61 000
Vicevärd		22 000
Övriga personalkostnader	899	266
Sociala kostnader	11 106	23 639
	73 005	106 905

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Roland Lundberg

Not 8 Avskrivningar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	175 762	175 762
	175 762	175 762

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Övriga ränteintäkter	135	77
	135	77

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	164 681	100 198
Övriga finansiella kostnader		6 250
	164 681	106 448

CA

Not 11 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	10 338 511	10 338 511
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 338 511	10 338 511
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-3 748 234	-3 572 472
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-175 762	-175 762
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 923 996	-3 748 234
Bokfört värde byggnader	6 414 515	6 590 277
Bokfört värde mark	48 000	48 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 462 515	6 638 277
Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1943) :	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark:	4 796 000	4 796 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 693	1 642
Moms	416	
	2 109	1 642

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkring, bredband, medlemskap i HSB	11 600	12 701
	11 600	12 701

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Fondbehållning vid årets början	1 743 202	1 834 937
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	50 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-104 343	-141 735
Fondbehållning vid årets slut	1 688 859	1 743 202

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek	2024-09-03	4,75 %	2 191 400	2 263 800
Stadshypotek	2028-04-30	3,90 %	187 696	187 696
Stadshypotek	2024-07-02	5,00 %	1 104 012	1 104 012
Totala skulder på bokslutsdagen			3 483 108	3 555 508
Nästa års amortering			-72 400	-72 400
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-289 600	-289 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 121 108	3 193 508
Totala skulder på bokslutsdagen			3 483 108	3 555 508
Avgår kortfristig del			-3 295 412	-3 555 508
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			187 696	-

CA

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	72 400	72 400
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 223 012	3 483 108
	3 295 412	3 555 508

Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Personalens källskatt	18 300	18 300
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 107	17 894
Skuld till HSB	60	240
	29 467	36 434

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Räntor	22 520	8 412
Förutbetalda avgifter/hyror	91 396	52 773
Borevision	11 000	10 000
El	1 904	1 660
Fjärrvärme	8 721	9 241
Renhållning	1 110	-
	136 651	82 086

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	5 999 045	5 999 045
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 999 045	5 999 045
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

CA

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Walter Rönnblom

Anna-Karin Sundkvist

Ulrika Zäthergren

Johan Nilsson

Roger Jonsson

Rebecka Marklund

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

Kenneth Vidmark
Av föreningen vald revisor

Caroline Andersen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

CA

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, 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.

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 amorteringar 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 Stranden i Skellefteå, org.nr. 794700-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stranden i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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. Revisorerans 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. Risker 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 Stranden i Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 provar 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.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Vidmark
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Stranden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALTER RÖNNBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 17:40:16



JOHAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 18:01:47



ROGER JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 18:00:20



ANNA-KARIN SUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 18:03:23



ULRIKA ZÄTHERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 18:03:52



REBECKA MARKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 17:58:06



ERIK KENNETH VIDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-29 kl. 18:09:06



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 10:21:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Stranden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK KENNETH VIDMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 07:50:14



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-07 kl. 10:19:23



HSB – där möjligheterna bor