



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Tjädern i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Tjädern i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLD SVIK org.nr. 789600-0754 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tjädern 6		1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	921
16	p-platser	0
Totalt 34 objekt		921

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bertil Johansson	Ordförande
Dan Johansson	Ledamot
Maria Oscarsson	Ledamot
Niklas Viberg	Ledamot
Jelena Pavic	Ledamot
Lisa Helme	Ledamot
Kristoffer Ring	Ledamot utsedd av HSB
Amanda Peschel	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bertil Johansson, Lisa Helme, Amanda Peschel, Jelena Pavic samt Dan Johansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Johansson, Dan Johansson, Maria Oscarsson och Niklas Viberg.

Revisorer har varit: Lars-Erik Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Stämman tog beslut 1 av 2 gällande Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Bilplatser förändras med +80 kr/mån till 250 kr/mån per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-25, varvid planen uppdaterades.

Under de fem senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Snöröjnings avtal med Sjöbergs Entr, AB under tiden 2023-11-01 till 2026-05-30. Styrelsebeslut om byte av 5 st köksfläktar med start under 2024.
2022	OVK(obligatorisk ventilation kontroll) har genomförts.
2021	Låsen på alla ytterdörrar är utbytta mot elektroniska kodlås. Utrustning för digitala möten har diskuterats och inköp till styrelsen med dator, skrivare, projektor har utförts på grund av Covid-19. Inköp av möbler till mötesrummet. Ny tvättmaskin Miele PWM508 8 kg är köpt och installerad i tvättstugan.
2020	Kontroll av låssystemet och beroende på åtgärder/kostnader beslutar styrelsen om åtgärd. Uteplatsen är kompletterad med staket och trapp. Inköp av ett torkskåp med värmepump i torkrummet, dessutom målning av tvättstuga, torkrum och mötesrummet. Inköp av kylskåp till mötesrummet och en projektor.
2019	Trimning och justering av fjärrvärmeanläggningen för optimal drift. Dessutom justerat rumsgivarna i lägenheterna. Byggt en ny uteplats på baksidan om huset uppe på gräsmattan. Nytt fastighetsskötselavtal med HSB 3-årigt med start 2020-01-01 – 2022-12-31. 2st elstolpar flyttade till bilplatser för en lättare parkering. Postboxar installerade i varje trapphus.

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

Årtal	Ändamål
2024	Torktumslaren behöver bytas ut under året.
2024	I samband med OVK besikting som utfördes 2022 blev det en del köksfläktar som måste åtgärdas. Styrelsen har tagit beslut om att under första kvartalet 2024 byta 5 st köksfläktar till att börja med på grund av brist på företag som kan utföra arbetet, men ett företag är klart för arbetet. En utvärdering av detta byte skall göras och därefter tas beslut om att byta resterande fläktar enligt en plan som styrelsen beslutar om.
2025	Kontroll av källardörrar 3 st och beroende på åtgärder/kostnader beslutar styrelsen om åtgärd.
2026	Kontroll av hängrännor, stuprännor målning och takutsprång målning om behov finns beroende på kostnader beslutar styrelsen om åtgärd.
2027	Kontroll av entrédörrar 4 st och beroende på åtgärd/kostnader så beslutar styrelsen om åtgärd.
2028	Kontroll av tak och entré tak 3 st, då beslutar styrelsen om åtgärd beroende på kostnaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	191	107	199	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 728	3 772	3 817	3 861	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 728	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	271	249	243	223	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 085	963	908	908	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 124	1 023	977	982	0
Nettoomsättning, tkr	1 035	942	899	903	909
Resultat efter finansiella poster, tkr	29	24	-108	-12	92
Soliditet, %	33	33	32	33	33

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	18 065	0	0	18 065
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 266 720	0	13 497	1 280 217
S:a bundet eget kapital, kr	1 284 785	0	13 497	1 298 282
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	514 011	24 302	-13 497	524 816
Årets resultat, kr	24 302	-24 302	29 068	29 068
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	538 313	0	15 571	553 884
S:a eget kapital, kr	1 823 098	0	29 068	1 852 166

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 503 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	538 313
Årets resultat, kr	29 068
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 503
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	553 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	553 884
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 035 495	941 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	475
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 035 495	942 081
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-569 008	-506 396
Underhåll enligt plan	Not 5	-7 503	-5 531
Övriga externa kostnader	Not 6	-115 480	-126 576
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-63 634	-64 891
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-145 824	-145 824
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-901 448	-849 217
RÖRELSERESULTAT		134 047	92 864
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		50 683	12 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 462	-81 189
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-104 979	-68 562
ÅRETS RESULTAT		29 068	24 302

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 083 991	3 225 605
Inventarier och installationer	Not 11	50 165	54 375
Pågående nyanläggningar	Not 12	52 988	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 187 145	3 279 980
 Summa anläggningstillgångar			
		3 187 145	3 279 980
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		307 674	244 968
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 292	9 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	83 344	78 551
Summa kortfristiga fordringar		401 310	333 266
 Kassa och bank			
Bank	Not 15	1 965 745	1 915 470
Summa kassa och bank		1 965 745	1 915 470
 Summa omsättningstillgångar			
		2 367 055	2 248 736
 SUMMA TILLGÅNGAR			
		5 554 199	5 528 716

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 065	18 065
Fond för yttre underhåll	1 280 217	1 266 720
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 298 282</u>	<u>1 284 785</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	524 816	514 011
Årets resultat	29 068	24 302
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>553 884</u>	<u>538 313</u>
Summa eget kapital	<u>1 852 166</u>	<u>1 823 098</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 433 502	3 474 382
Medlemmarnas inre fond	Not 17 78 477	79 272
Leverantörsskulder	33 106	20 788
Aktuell skatteskuld	Not 18 5 869	3 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 151 079	127 209
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 702 033</u>	<u>3 705 618</u>
Summa skulder	<u>3 702 033</u>	<u>3 705 618</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>5 554 199</u>	<u>5 528 716</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	134 047	92 864
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	145 824	145 824
	<u>279 871</u>	<u>238 688</u>
Erhållen ränta	50 683	12 827
Erlagd ränta	-150 325	-80 117
Övriga poster	-200	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>180 029</u>	<u>171 198</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 338	-4 363
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 158	-12 607
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>206 849</u>	<u>154 229</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-52 988	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-52 988</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 880	-40 880
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-40 880</u>	<u>-40 880</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	112 981	113 349
Likvida medel vid årets början	2 160 438	2 047 089
Likvida medel vid årets slut	<u>2 273 419</u>	<u>2 160 438</u>
	112 981	113 349

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 247 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	966 300	886 524
Hysesintäkt garage och bilplatser	30 600	30 677
Konsumtionsavgift el	33 300	20 057
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 818	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	483	4 348
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	0
	1 035 495	941 606
* I Årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
BoRevision för högt beräknat arvode 2021	0	475
	0	475
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-24 476	-37 533
El	-53 630	-39 531
Uppvärmning	-110 328	-113 931
Vatten	-85 570	-75 433
Renhållning	-21 207	-21 080
TV, bredband, iptelefoni	-51 958	-48 759
Serviceavtal	-15 859	-10 917
Förvaltningskostnader	-157 516	-111 830
Försäkringar	-20 261	-18 520
Fastighetsskatt	-27 402	-27 342
Övriga driftskostnader	-800	-1 519
	-569 008	-506 396
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målning källarfönster	-7 503	0
OVK	0	-5 531
	-7 503	-5 531
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 650	-9 400
Övriga förvaltningskostnader	-90 905	-93 741
Kostnader överlåtelse och panter	-525	-6 019
Förbrukningsinventarier	0	-4 015
Medlemsavgifter HSB	-13 400	-13 400
	-115 480	-126 576
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-49 700	-50 600
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-12 934	-13 291
	-63 634	-64 891

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-137 609	-137 609
Markanläggningar	-4 005	-4 005
Installationer och inventarier	-4 210	-4 210
	<u>-145 824</u>	<u>-145 824</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-200	-200
	<u>-200</u>	<u>-200</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 139 408	6 139 408
Ingående anskaffningsvärde mark	16 200	16 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	40 732	40 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 196 340	6 196 340

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 957 038	-2 819 430
Årets avskrivningar byggnader	-137 609	-137 609
Ingående avskrivningar markanläggningar	-13 696	-9 691
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 005	-4 005
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 112 349	-2 970 735

Utgående redovisat värde**3 083 991 3 225 605**

Redovisade värden byggnader	3 044 761	3 182 370
Redovisade värden mark	16 200	16 200
Redovisade värden markanläggningar	23 031	27 036

Fastighetsbeteckning: Tjädern 6

Taxeringsvärde	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		7 400 000	1 734 000	9 134 000	9 134 000
		7 400 000	1 734 000	9 134 000	9 134 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning	6 494 000	6 494 000
Summa ställda säkerheter	6 494 000	6 494 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	63 145	63 145
Utgående anskaffningsvärden	63 145	63 145
Ingående avskrivningar	-8 770	-4 560
Årets avskrivningar	-4 210	-4 210
Utgående avskrivningar	-12 980	-8 770

Utgående redovisat värde**50 165 54 375**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 15 år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, avser bostadsventilation	52 988	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	52 988	0

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 917	8 351
Mervärdeskatt	375	1 396
	10 292	9 747

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	23 220	20 261
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 893	12 498
Förutbetald HSB avtal	42 496	41 340
Förutbetald Anticimex	4 735	4 452
	83 344	78 551

Not 15 BANK

SBAB	1 965 745	1 915 470
	1 965 745	1 915 470

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	5,15%	2024-03-01	1 960 502	23 480
SE-Banken Bolån	5,84%	2024-03-19	1 473 000	17 400
			3 433 502	40 880

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 433 502

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 433 502**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 163 520

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 229 102

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	79 272	85 272
Uttag	-795	-6 000
	78 477	79 272

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 027	3 967
Slutskatteskuld föregående år	1 842	0
	5 869	3 967

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna arvoden	1 000	1 000
Upplupen snörenhållning	7 392	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 582	35 784
Upplupna räntekostnader	11 000	5 863
Upplupen revision	10 300	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	82 805	75 162
	151 079	127 209

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Amanda Peschel.....
Bertil Johansson.....
Dan Johansson.....
Jelena Pavic.....
Kristoffer Ring.....
Lisa Helme.....
Maria Oscarsson.....
Niklas Viberg

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

.....
Lars-Erik Eriksson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Tjädern i Ömsköldsvik, org.nr. 789600-0754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Tjädern i Ömsköldsvik för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSBs brf Tjädern i Ömsköldsvik 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.

Ömsköldsvik

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

BERTIL JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:45:39



DAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:28:59



LISA HELME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:29:06



KRISTOFFER RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:06:03



MARIA OSCARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:49:24



NIKLAS VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:31:32



JELENA PAVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 23:16:49



AMANDA PESCHEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:31:16



LARS-ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:07:33



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:10:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS-ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:10:31



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:12:38



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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