



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Tjäderby i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Tjäderby i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 789600-0622 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bredbyn 20:71		1961

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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	17
4	lokaler (hyresrätt)	164
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1249
8	p-platser	0
Totalt 36 objekt		1430

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 11 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Sjöberg	Ordförande
Jan Svensson	Ledamot, utsedd av HSB
Mikael Johansson	Suppleant
Fredrik Andersson	Ledamot
Katrin Backman	Ledamot
John Sjölander	Ledamot
Lars-Erik Eriksson	Suppleant, utsedd av HSB
Robert Näslund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: LEDAMÖTER John Sjölander, Fredrik Andersson och Katrin Backman.

SUPPLEANTER Mikael Johansson och Robert Näslund.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Andersson, Katrin Backman, Henrik Sjöberg och John Sjölander.

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

Valberedning har varit: Henrik Sjöberg (sammankallande) och John Sjölander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar, en övrig deltagare. På stämman fattades beslut nr 1 av 2 av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-10-01, varvid planen uppdaterades.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Montering led-armaturer på parkering. Renovering av tvättmaskin.
2019	Målning av bakfalsad takplåt i motfallskil mellan huskropparna.
2020	Instalation av portöppnare samt ny tvättmaskin.
2021	Inköp av dator och skrivare.
2022	Byte av alla låscylindrar och nycklar på alla dörrar i lägenheterna & för fastigheten samt instalation av kodlås till till 4st ytterdörrar. Och inköp av en till dator.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Inget större arbete är inplanerat under 2024

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	295	240	248	262	0
Skuldsättning, kr/kvm	276	304	332	360	388
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	312	234	225	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	250	234	225	208	0
Årsavgifter, kr/kvm	826	794	786	786	779
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	754	730	723	725	0
Nettoomsättning, tkr	1 079	1 043	1 028	1 032	1 030
Resultat efter finansiella poster, tkr	341	264	262	282	260
Soliditet, %	87	85	83	81	79

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.

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	72 050	0	0	72 050
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	47 700	0	0	47 700
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 735 643	0	161 000	1 896 643
S:a bundet eget kapital, kr	1 855 393	0	161 000	2 016 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 643 289	264 325	-161 000	1 746 614
Årets resultat, kr	264 325	-264 325	341 401	341 401
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 907 614	0	180 401	2 088 015
S:a eget kapital, kr	3 763 007	0	341 401	4 104 408

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 907 614
Årets resultat, kr	341 401
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 088 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 088 015

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



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 078 558	1 043 312
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 078 558	1 043 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-493 551	-454 849
Övriga externa kostnader	Not 4	-123 441	-129 739
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-111 237	-124 003
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-80 324	-79 038
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-808 553	-787 629
RÖRELSERESULTAT		270 005	255 684
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		79 413	17 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 017	-8 789
SUMMA FINANSIELLA POSTER		71 396	8 641
ÅRETS RESULTAT		341 401	264 325



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	1 397 907	1 169 455
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	296 411
Summa materiella anläggningstillgångar		1 397 907	1 465 867
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		1 397 907	3 465 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		191	12 413
Avräkningskonto HSB		507 629	232 099
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	44 785	33 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	118 332	52 596
Summa kortfristiga fordringar		670 938	330 231
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 13	668 897	651 790
Summa kassa och bank		668 897	651 790
Summa omsättningstillgångar		3 339 834	982 021
SUMMA TILLGÅNGAR		4 737 741	4 447 888



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	72 050	72 050
Upplåtelseavgifter	47 700	47 700
Fond för yttre underhåll	1 896 643	1 735 643
Summa bundet eget kapital	2 016 393	1 855 393
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 746 614	1 643 289
Årets resultat	341 401	264 325
Summa fritt eget kapital	2 088 015	1 907 614
Summa eget kapital	4 104 407	3 763 006
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 365 000	395 000
Summa långfristiga skulder	365 000	395 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	30 000	40 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15 38 726	47 226
Leverantörsskulder	33 263	27 249
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 2 131	5 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 164 214	170 344
Summa kortfristiga skulder	268 334	289 881
Summa skulder	633 334	684 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 737 741	4 447 888



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	270 005	255 684
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	80 324	79 038
	<u>350 329</u>	<u>334 721</u>
Erhållen ränta	79 413	17 430
Erlagd ränta	-8 109	-8 901
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>421 633</u>	<u>343 251</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 176	-33 134
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-11 455	15 931
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>345 002</u>	<u>326 047</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-12 365	-296 411
Ökning (+) /minskning (-) av finansiella anläggningstillgångar	2 000 000	-2 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>1 987 635</u>	<u>-2 296 411</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-40 000</u>	<u>-40 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 292 637	-2 010 364
Likvida medel vid årets början	883 888	2 894 253
Likvida medel vid årets slut	<u>3 176 526</u>	<u>883 888</u>
	2 292 637	-2 010 364

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 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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 045 608	1 005 384
Hysesintäkt lokaler	5 400	5 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	14 400	13 600
Hysesintäkt övrigt	1 800	1 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 191	6 040
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 159	11 088
	1 078 558	1 043 312
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-15 488	-8 490
El	-31 964	-23 037
Uppvärmning	-204 910	-201 429
Vatten	-120 097	-109 752
Renhållning	-25 298	-23 599
TV, bredband, iptelefoni	-17 204	-17 187
Obligatoriska besiktningar	0	-9 386
Serviceavtal	-1 031	0
Förvaltningskostnader	-29 197	-17 544
Försäkringar	-26 016	-23 821
Fastighetsskatt	-10 631	-10 631
Övriga driftskostnader	-11 716	-9 973
	-493 551	-454 849
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-87 263	-78 116
Kostnader överlåtelse och panter	-8 978	-6 003
Konsulter	0	-2 703
Förbrukningsinventarier	0	-16 093
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	-123 441	-129 739
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1 deltid	1 deltid
Arvode till styrelsen	-23 000	-35 485
Löner för anställda	-65 551	-61 532
Revisionsarvode	-2 000	-4 000
Sociala avgifter	-20 686	-22 986
	-111 237	-124 003
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-80 324	-79 038
	-80 324	-79 038



2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 043 133

4 043 133

Årets investering byggnader

308 776

0

Ingående anskaffningsvärde mark

8 975

8 975

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**4 360 884****4 052 108****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 882 653

-2 803 615

Årets avskrivningar byggnader

-80 324

-79 038

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 962 977****-2 882 653****Utgående redovisat värde****1 397 907****1 169 455**

Redovisade värden byggnader

1 388 932

1 160 480

Redovisade värden mark

8 975

8 975

Fastighetsbeteckning: Bredbyn 20:71**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1961

2 432 000

455 000

2 887 000

2 887 000

Lokaler

1961

172 000

25 000

197 000

197 000

2 604 000**480 000****3 084 000****3 084 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

2 146 600

2 146 600

varav i eget förvar

-304 600

-304 600

Summa ställda säkerheter**1 842 000****1 842 000**

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, digitala lås

296 411

0

Årets Investering, digitala lås

12 365

296 411

Omklassificering till Byggnader och mark

-308 776

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0**296 411**

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

SBAB placering

0

2 000 000

0**2 000 000**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

35 011

23 350

Övrig skattefordran

9 774

9 774

44 785**33 124**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

29 765

26 016

Förutbetalad kabel-TV och bredband

1 442

1 432

Förutbetalad HSB

19 902

19 540

Upplupna ränteintäkter

65 807

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 416

5 608

118 332**52 596**

CA

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB placering	3,01%	2024-11-28	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 13 BANK

SBAB		668 897	651 790
		668 897	651 790

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,94%	2024-09-25	10 000	10 000
Swedbank	1,93%	2026-09-25	385 000	20 000
			395 000	30 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				365 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				20 000
Lån som ska konverteras inom ett år				10 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				30 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				80 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				285 000

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	47 226	51 889
Uttag	-8 500	-4 663
	38 726	47 226

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	383	364
Arbetsgivaravgifter	973	924
Övriga kortfristiga skulder	775	3 774
	2 131	5 062

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	5 000
Upplupen semesterskuld	22 760	17 292
Upplupna sociala avgifter	0	1 500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 586	51 183
Upplupna räntekostnader	1 797	1 889
Upplupen revision	12 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	74 071	82 480
	164 214	170 344

Not 18 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Fastigo	1 137	1 119
---------	-------	-------

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Fredrik Andersson.....
Henrik Sjöberg.....
Jan Svensson.....
John Sjölander.....
Katrín Backman

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

Revisor vald av föreningsstämman
Wenche Danielsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjäderby i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjäderby i Örnsköldsvik 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 HSB Brf Tjäderby i Örnköldsvik 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 trygghetssätt.

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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Wenche Danielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HENRIK SJÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-11 kl. 19:02:02



JAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 08:33:43



FREDRIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-11 kl. 19:02:28



JOHN SJÖLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-11 kl. 18:32:01



KATRIN BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-11 kl. 18:33:05



WENCHE DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 18:11:11



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 14:10:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

WENCHE DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 18:08:51



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 14:09:17



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.