



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hjorten i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Hjorten i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjorten 10	1953-10-26	1957

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstilläggingår endast för lägenheter i föreningens fastighetsförsäkring. Inget försäkringsbolag vill teckna kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för lokaler utan hänvisar till att detta måste ske individuellt av respektive lokalägare. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
23	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2162
18	lokaler (hyresrätt)	1397
30	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3698
1	lägenheter (hyresrätt)	32
32	garageplatser	0
22	förråd	0
<b>Totalt 189 objekt</b>		<b>7289</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 1 st 1,5 rok, 18 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Elisabeth Malkeholm-Hjelm	Ordförande
Mikael Hjelm	Sekreterare
Åke Harrysson	Ledamot
Jan Erik Sundin	Ledamot
Kristina Norell	Ledamot
Linn Svanered	Ledamot
Monica Palmér	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot - HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Hjelm, Kristina Norell och Monica Palmér. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mikael Hejlm, Elisabeth Malkeholm-Hjelm, Kristina Norell, Jan Erik Sundin. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Andersson och Kerstin Spinord (revisorsuppleant) valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Catharina Blom (sammankallande) och Märta Lans, valda vid föreningsstämma.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 37 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-27.

**Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:**

Årtal	Ändamål
2018-2022	Ny takbeläggning på låghus. Målning i trapphusen. Installation bredband i samtliga lägenheter. Skalskydd för entrédörrar.

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

Årtal	Ändamål
2023	Handikappanpassa butikernas entrédörrar. Säkerhetsdörrar till lägenheterna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 2 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	60	69	83	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 442	1 465	1 485	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	222	203	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	391	354	330	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	516	516	516	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	534	519	508	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 895	3 777	3 697	3 777	3 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	-63	101	17	377	143
Soliditet, %	16	17	16	16	13

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	322 400	0	0	322 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	33 880	0	0	33 880
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 354 395	0	102 838	1 457 233
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 710 675</b>	<b>0</b>	<b>102 838</b>	<b>1 813 513</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	648 936	101 395	-102 838	647 493
Årets resultat, kr	101 395	-101 395	-62 646	-62 646
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>750 331</b>	<b>0</b>	<b>-165 484</b>	<b>584 847</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 461 006</b>	<b>0</b>	<b>-62 646</b>	<b>2 398 360</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 208 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 162 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	750 331
Årets resultat, kr	-62 646
Reservation till underhållsfond, kr	-208 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 162
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>584 847</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>584 847</b>

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





## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 894 872	3 777 096
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 894 872</b>	<b>3 777 096</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 848 525	-2 577 448
Underhåll enligt plan	Not 4	-105 162	-14 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 218	-325 359
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-149 481	-176 990
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-395 324	-390 157
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 800 710</b>	<b>-3 484 213</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>94 162</b>	<b>292 882</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 043	1 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 851	-192 712
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-156 808</b>	<b>-191 487</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-62 646</b>	<b>101 395</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 990 498	12 075 765
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	310 057
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 990 498</u>	<u>12 385 822</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>11 990 498</u></b>	<b><u>12 385 822</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		52 511	8 332
Avräkningskonto HSB		1 390 043	1 681 183
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	25 358	63 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	218 617	191 533
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 686 530</u>	<u>1 944 993</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	700 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>700 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 549	1 514
Bank	Not 13	200 648	200 648
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>203 197</u>	<u>202 162</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 589 727</u></b>	<b><u>2 147 155</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>14 580 225</u></b>	<b><u>14 532 977</u></b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		322 400	322 400
Upplåtelseavgifter		33 880	33 880
Fond för yttre underhåll		1 457 233	1 354 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 813 513</b>	<b>1 710 675</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		647 493	648 936
Årets resultat		-62 646	101 395
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>584 847</b>	<b>750 331</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 398 360</b>	<b>2 461 006</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 834 987	10 511 627
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 834 987</b>	<b>10 511 627</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		676 640	156 236
Medlemmarnas inre fond	Not 15	574 545	565 983
Leverantörsskulder		442 288	254 804
Aktuell skatteskuld	Not 16	23 900	110
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 045	52 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	624 459	530 856
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 346 877</b>	<b>1 560 344</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 181 864</b>	<b>12 071 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 580 225</b>	<b>14 532 977</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	94 162	292 882
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	395 324	390 157
	<u>489 487</u>	<u>683 039</u>
Erhållen ränta	3 043	1 225
Erlagd ränta	-159 851	-192 712
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>332 679</u>	<u>491 552</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 676	34 539
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	266 129	-65 858
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>566 132</u></b>	<b><u>460 233</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-310 057
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-310 057</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-156 236	-151 084
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-156 236</u></b>	<b><u>-151 084</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>409 896</b>	<b>-908</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 883 345	1 884 253
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 293 240</u>	<u>1 883 345</u>
	<b>409 896</b>	<b>-908</b>

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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: 5 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

#### Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 420 980	1 407 565
Årsavgifter lokaler	1 603 330	1 611 924
Hysesintäkt bostäder	50 400	44 850
Hysesintäkt lokaler	247 940	232 712
Hysesintäkt garage och bilplatser	259 644	255 246
Hysesintäkt övrigt	432	481
Hysesrabatter	-68 934	-74 851
Konsumtionsavgift el	315 319	334 578
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	126 750	10 478
Avsatt till inre fond	-66 630	-66 008
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 842	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 516	18 088
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6 716	2 033
	<b>3 894 872</b>	<b>3 777 096</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-249 572	-170 831
El	-497 585	-510 060
Uppvärmning	-906 307	-927 964
Vatten	-189 842	-181 331
Renhållning	-149 463	-145 428
TV, bredband, iptelefoni	-153 432	-68 146
Obligatoriska besiktningar	-26 342	0
Serviceavtal	-43 488	-24 670
Förvaltningskostnader	-263 835	-262 422
Försäkringar	-119 318	-103 567
Fastighetskatt	-207 940	-166 628
Övriga driftskostnader	-41 402	-16 400
	<b>-2 848 525</b>	<b>-2 577 448</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-105 162	-7 649
Underhåll mark och utemiljö	0	-6 612
	<b>-105 162</b>	<b>-14 260</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-5 900	-24 799
Övriga förvaltningskostnader	-243 057	-226 332
Kostnader överlåtelse och panter	-6 327	-20 433
Föreningsverksamhet	-1 851	-7 416
Kontorsutrustning och -material	-6 993	-1 180
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 147	-2 787
Konsulter	0	-10 005
Förbrukningsinventarier	-144	-2 607
Medlemsavgifter HSB	-33 800	-29 800
	<b>-302 218</b>	<b>-325 359</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-110 000	-141 000
Löner för anställda	-4 500	-7 000
Övriga arvoden	-7 000	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-23 981	-24 990
	<b>-149 481</b>	<b>-176 990</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-395 324	-390 157
	<b>-395 324</b>	<b>-390 157</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 016 405	20 016 405			
Årets investering byggnader	310 057	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 766 462</b>	<b>20 456 405</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-8 380 640	-7 990 483			
Årets avskrivningar byggnader	-395 324	-390 157			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 775 964</b>	<b>-8 380 640</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 990 498</b>	<b>12 075 765</b>			
Redovisade värden byggnader	11 550 498	11 635 765			
Redovisade värden mark	440 000	440 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Hjorten 10				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1957	22 200 000	5 200 000	27 400 000	20 726 000
Lokaler		9 800 000	2 774 000	12 574 000	10 605 000
		<b>32 000 000</b>	<b>7 974 000</b>	<b>39 974 000</b>	<b>31 331 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				13 600 000	13 600 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>13 600 000</b>	<b>13 600 000</b>
<b>Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	310 057	0			
Årets Investering	0	310 057			
Omklassificering till Byggnader och mark	-310 057	0			
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>310 057</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	25 358	63 945			
	<b>25 358</b>	<b>63 945</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	107 140	108 587			
Förutbetald HSB-avtal	94 861	59 901			
Förutbetald Telia	11 739	5 367			
Förutbetald Anticimex	3 580	3 303			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 297	14 375			
	<b>218 617</b>	<b>191 533</b>			
<b>Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Handelsbanken	2,90%	2023-12-08	700 000	0	
			<b>700 000</b>	<b>0</b>	
<b>Not 13 BANK</b>					
Handelsbanken	200 648	200 648			
	<b>200 648</b>	<b>200 648</b>			

CA

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		
		Nästa års amortering
<b>Låneinstitut</b>		
	<i>Räntecändring</i>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>
	<b>Belopp</b>	
Stadshypotek	1,89%	2029-10-30
Stadshypotek	1,20%	2023-10-30
Stadshypotek	1,61%	2030-10-30
	<b>10 511 627</b>	<b>156 236</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>9 834 987</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld		141 500
Lån som ska konverteras inom ett år		535 140
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<b>676 640</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		624 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		9 730 447
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		9 268 987
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	565 983	520 510
Avsättning	66 630	66 008
Uttag	-58 068	-20 536
	<b>574 545</b>	<b>565 983</b>
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	23 900	110
	<b>23 900</b>	<b>110</b>
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	521	40 360
Personalens källskatt	0	1 950
Arbetsgivaravgifter	0	785
Övriga kortfristiga skulder	4 524	9 260
	<b>5 045</b>	<b>52 355</b>
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	79 000	71 000
Upplupen snöröjning	10 885	16 370
Upplupna sociala avgifter	24 822	22 308
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	185 393	52 468
Upplupna räntekostnader	36 658	37 422
Upplupen revision	12 000	17 500
Upplupen Telia	0	18 353
Förutbetalda årsavgifter och hyror	275 701	295 435
	<b>624 459</b>	<b>530 856</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Christer Sandström.....  
Elisabeth Hjelm.....  
Jan Erik Sundin.....  
Kristina Norell.....  
Linn Svanered.....  
Mikael Hjelm.....  
Monica Palmér.....  
Åke Harrysson

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

Mikael Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten i Bollnäs, org.nr. 786500-0587

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten i Bollnäs för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hjorten i Bollnäs för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Hjorten i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELISABETH HJELM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:03:29



**CHRISTER SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 15:18:24



**MONICA PALMÉR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:46:03



**JAN ERIK SUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:12:12



**ÅKE HARRYSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:43:10



**MIKAEL HJELM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:06:01



**LINN SVANERED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:04:01



**KRISTINA NORELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:07:20



**MIKAEL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:25:00



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:07:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Hjorten i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:28:45



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:07:22



## 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

### KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.