



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Olofsgården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Olofsgården med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2481 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tegen 1	1968-08-01	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	1186
1	garageplatser	18
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6032
75	p-platser	0
Totalt 191 objekt		7236

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 25 st 2 rok, 48 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Philip Strömberg	Ordförande	
Sirkka Piisilä	Ledamot	
Stefan Andersson	Ledamot	
Peter Selander	Ledamot	
Camilla Olofsson	Ledamot utsedd av HSB	
Anna-Greta Ström	Ledamot	2022-10-18



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Philip Strömberg, Stefan Andersson, Peter Selander, Sirkka Piisilä samt fyllnadsval på 1 år för Anna-Greta Ström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sirkka Piisilä, Stefan Andersson, Camilla Olofsson, Philip Strömberg, två i förening.

Revisor har varit: Borevision.

Valberedning har varit: Gudrun Nettelvik (sammankallande) och Mats Granat, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 30 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för år 2023.

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 2022-07-05.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Bingo och spelkvällar med sällskapsspel har under året anordnats av boende själva. Samtliga medlemmar bjöds in till en uppskattad ost & glöggprovning på Norra berget. Föreningens gård och grillplats har under året utsmyckats med blomarrangemang.

Leverantörsavtal

Styrelsen har beslutat att teckna ett nytt leverantörsavtal med Städzon som från och med 2023-01-09 kommer utföra städuppdrag i fastigheten. HSB har fortsatt skött den ekonomiska förvaltningen och Castor har sedan 2022-01-01 skött den tekniska förvaltningen.

Hyreslokaler

Ersta diakoni har under året flyttat ut från den lokal där de bredrev sin hemtjänstverksamhet och St Olof Vårdcentral har därefter tagit över hyreskontraktet.

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

Årtal	Ändamål
2018-2019	Dränering av pannrum
2020	Föreningen har bistått med bygglovsansökning och tillståndsansökningar i samband med att befintlig hyresgäst tecknat kontrakt för en ytterligare lokal och renoverat densamme
2020	Takbesiktning och lagning av läckande stuprör, renovering av sprickor i grunden
2021	Spolning och filmning av avloppsstammar. En liten läcka åtgärdades. Filmningen visade att befintliga stammar är i ok skick för sin ålder och att inte några åtgärder behöver göras den närmaste tiden
2021	Lagning av spricka ovan entrédörr på norra sidan
2021	Målning/uppfräschning av föreningslokalen
2022	Nya ståldörrar till förrådsutrymmen i källaren mellan ingång D-E och F-I samt till fastighetens mittersta och västra skyddsrum
2022	Installerat sammankopplade brandvarnare på vind och trapphus
2022	Renoverat och fräschat upp en av föreningens lokaler åt befintlig hyresgäst som utökat de lokaler de hyr av oss

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

Årtal	Ändamål
2023	Uppdatering av el från 1-fas till 3-fas till samtliga lägenheter, enligt bifallen motion
2023	Investering i nytt "taggsystem" och porttelefoner för entrédörrar
2023	Byte av termostatventliter på element
2023-2024	Renovering av de västra tvättstugorna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	268	197	234	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	317	430	475	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	182	187	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	428	470	399	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	685	685	678	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	801	753	749	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 776	5 434	5 406	5 418	5 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 384	790	855	794	450
Soliditet, %	80	75	72	67	53

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	233 085	0	0	233 085
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 107 056	0	54 000	7 161 056
S:a bundet eget kapital, kr	7 340 141	0	54 000	7 394 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 466 354	789 692	-54 000	7 202 045
Årets resultat, kr	789 692	-789 692	594 175	1 383 867
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 256 046	0	540 175	8 585 912
S:a eget kapital, kr	14 596 187	0	594 175	15 980 053

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 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	7 256 045
Årets resultat, kr	1 383 867
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 585 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 585 912

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 775 781	5 433 509
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 775 781	5 433 509
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 087 544	-3 391 418
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-18 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-568 720	-422 475
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-177 155	-184 505
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-549 568	-610 922
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 382 988	-4 628 268
RÖRELSERESULTAT		1 392 793	805 241
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 998	10 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 605	-25 383
Övriga finansiella poster	Not 8	-320	-320
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-8 926	-15 550
ÅRETS RESULTAT		1 383 867	789 692

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 040 637	13 590 205
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 040 637</u>	<u>13 590 205</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 040 637</u>	<u>13 590 205</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		402	178
Kundfordringar		162 386	0
Avräkningskonto HSB		720 250	1 905 505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	98 109	94 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	385 152	368 388
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 366 299</u>	<u>2 368 538</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	5 652 600	3 590 187
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 652 600</u>	<u>3 590 187</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 018 899</u>	<u>5 958 726</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 059 536</u>	<u>19 548 931</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		233 085	233 085
Fond för yttre underhåll		7 161 056	7 107 056
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 394 141</u>	<u>7 340 141</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 202 045	6 466 354
Årets resultat		1 383 867	789 692
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>8 585 912</u>	<u>7 256 045</u>
Summa eget kapital		<u>15 980 053</u>	<u>14 596 186</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>469 880</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		469 880	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 815 564	3 105 444
Medlemmarnas inre fond	Not 14	757 595	855 482
Leverantörsskulder		218 345	223 518
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 282	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	39 124	26 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>775 694</u>	<u>741 705</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 609 603</u>	<u>4 952 744</u>
Summa skulder		<u>4 079 483</u>	<u>4 952 744</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 059 536</u>	<u>19 548 931</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 392 793	805 241
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	549 568	610 922
	<u>1 942 361</u>	<u>1 416 163</u>
Erhållen ränta	34 998	10 153
Erlagd ränta	-34 586	-26 001
Övriga poster	-320	-320
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 942 454</u>	<u>1 399 996</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-183 016	233 005
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-62 280	-210 632
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 697 158</u>	<u>1 422 369</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-820 000	-320 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-820 000</u>	<u>-320 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	877 158	1 102 369
Likvida medel vid årets början	5 495 692	4 393 323
Likvida medel vid årets slut	<u>6 372 850</u>	<u>5 495 692</u>
	<u>877 158</u>	<u>1 102 369</u>

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 129 992	4 129 992
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-164
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-53
Hysesintäkt lokaler	1 088 223	1 068 556
Hysesintäkt garage och bilplatser	138 994	138 450
Hysesintäkt övrigt	8 880	8 880
Konsumtionsavgift el	185 970	162 147
Konsumtionsavgift värme	7 900	9 480
Avsatt till inre fond	0	-111 304
Intäkt andrahandsupplåtelse	31 351	3 961
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 647	17 353
Övrig intäkt, sanering	162 386	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 438	6 211
	5 775 781	5 433 509
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-561 081	-689 936
El	-333 576	-254 437
Uppvärmning	-722 886	-737 812
Vatten	-253 322	-322 223
Renhållning	-183 095	-160 861
Bevakningskostnader	-8 893	0
TV, bredband, iptelefoni	-237 769	-234 720
Obligatoriska besiktningar	-7 755	0
Serviceavtal	-42 559	-30 517
Förvaltningskostnader	-372 400	-626 674
Försäkringar	-180 468	-170 384
Fastighetsskatt	-161 770	-144 840
Övriga driftskostnader	-21 970	-19 012
	-3 087 544	-3 391 418
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll: byggt om ventilation från torktummlaren, mont luftmixdon	0	-18 948
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
	0	-18 948
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 842	-19 365
Övriga förvaltningskostnader	-342 618	-334 678
Kostnader överlåtelse och panter	-17 589	-17 607
Föreningsverksamhet	-3 519	-3 414
Kontorsutrustning och -material	-1 575	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 019	-12 738
Konsulter	-117 637	6 167
Förbrukningsinventarier	-13 416	-5 340
Medlemsavgifter HSB	-39 500	-35 500
Kundförluster m m	-6	0
	-568 720	-422 475
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-131 400	-142 088
Övriga arvoden	-7 000	0
Sociala avgifter	-38 755	-42 417
	-177 155	-184 505

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-383 265	-444 619
Markanläggningar	-166 303	-166 303
	<u>-549 568</u>	<u>-610 922</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter Nordea	-320	-320
	<u>-320</u>	<u>-320</u>

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 165 302	21 165 302
Ingående anskaffningsvärde mark	194 750	194 750
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 214 930	4 214 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 574 983	25 574 983

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 414 841	-9 970 222
Årets avskrivningar byggnader	-383 265	-444 619
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 569 936	-1 403 633
Årets avskrivningar markanläggningar	-166 303	-166 303
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 534 346	-11 984 778

Utgående redovisat värde**13 040 637 13 590 205**

Redovisade värden byggnader	10 367 196	10 750 461
Redovisade värden mark	194 750	194 750
Redovisade värden markanläggningar	2 478 691	2 644 994

Fastighetsbeteckning: Tegen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	30 000 000	6 800 000	36 800 000	30 400 000
Lokaler		3 729 000	1 408 000	5 137 000	5 364 000
		33 729 000	8 208 000	41 937 000	35 764 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 266 000	11 266 000
Summa ställda säkerheter	11 266 000	11 266 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	80 933	80 820
Övrig skattefordran	0	13 648
Övriga kortfristiga fordringar	17 176	0
	98 109	94 468

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	205 862	180 468
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	2 565
Förutbetalad kabel-TV och bredband	60 230	66 397
Förutbetalad HSB	72 974	91 404
Förutbetalad fastighetsskötsel	39 603	27 553
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 483	0
	385 152	368 387

Not 12 BANK

SBAB	5 627 374	3 564 996
Nordea	25 226	25 191
	5 652 600	3 590 187

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		2,79%	2023-01-31	1 595 564	100 000
Nordea		4,51%	2025-10-15	689 880	220 000
				2 285 444	320 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					469 880
Nästa års amortering av långfristig skuld					320 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 280 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					685 444

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		855 482	939 960
Avsättning		0	111 304
Uttag		-97 887	-195 781
		757 595	855 482

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		3 282	0
		3 282	0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		0	11 243
Övriga kortfristiga skulder		39 124	15 353
		39 124	26 596

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen Alektum		0	76
Upplupna snörenhållning		49 930	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		185 558	189 727
Upplupna räntekostnader		12 795	3 776
Upplupen revision		17 700	17 700
Upplupen HSB		0	24 892
Förutbetalda årsavgifter och hyror		461 498	505 534
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 213	0
		775 694	741 705

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

.....
Camilla Olofsson.....
Peter Selander.....
Philip Strömberg.....
Sirkka Piisilä.....
Stefan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Olofsgården i Sundsvall, org.nr. 789200-2481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Olofsgården i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Olofsgården i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Olofsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PHILIP STRÖMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 08:46:50



STEFAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 10:38:28



CAMILLA OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 12:59:02



PETER SELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-08 kl. 17:54:12



SIRKKA PIISILÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 10:32:27



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:14:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Olofsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 09:13:54



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.