



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Lägdan i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Lägdan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716460-2034 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vattjom 5:10	1988-11-02	1989

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
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2271
6	p-platser	0
Totalt 38 objekt		2271

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Glenn Wallgren	Ordförande
Erica Johannesson	Ledamot
Johanna Sandström	Ledamot
Kristoffer Edlund	Ledamot
Mattias Nord	Ledamot
Emelie Ellqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Glenn Wallgren, Erica Johannesson och Johanna Sandström.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Glenn Wallgren, Erica Johannesson, Kristoffer Edlund och Mattias Nord.

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

Valberedning har varit: Eva Olsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05, ett första beslut fattades om att anta HSBs Normalstadgar 2023. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-06-21, varvid planen uppdaterades.

Brf Lägdan har sedan länge planerat och arbetat för att bygga ut och en inglasning av balkonger samt altaner. I början av 2023 återstod endast en leverantör som lämnat offert om dryga 6,7 miljoner. Mot bakgrund av inflationen och de stigande räntorna tog styrelsen beslutet att avvakta fortsatt arbete under 2023. Ett omtag av byggnadslösningar och offertarbete kommer att återupptas under 2024.

Eftersom vår bergvärme börjar bli lite till åren (installerades 2007) så är det avsatt i vår underhållsplan att vid behov byta ut bergvärmepumpar. Lägdan har åtta (8) bergvärmepumpar och 2023 byttes en pump i hus 22.

Under våren 2023 påbörjades arbetet med att installera laddstationer inom Lägdan eftersom bidrag från Naturvårdsverket för installation skulle upphöra 2024. Styrelsen valde QT systems som leverantör. Beslut från Naturvårdsverket, slutet av september, gjorde att vi kunde upphandla laddstationer till alla carportplatser (32 st) samt ytterligare en laddare på stolpe. Arbetet påbörjades i slutet av 2023 och kommer att vara färdigställt början av 2024.

Under 2024 planerar inte Brf Lägdan att göra stora underhållsinsatser på grund av nuvarande inflation och ränteläge. För att dämpa avgiftshöjningar kommer endast löpande underhållsinsatser (det vill säga löpande förvaltning) att utföras.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2015	Nytt låssystem
2015	Alla carportar målade ut- och invändigt. Trä- och plåtdetaljer utbytta och tillbyggda.
2015	All utebelysning inom området bytt till ledbelysning
2015	Ny lekpark med underhållsfritt underlag (gummigjutning)
2015	Isolering av vindar inom hela området.
2017	Inställning av värmepannor och kvalitetsbedömda element i varje lägenhet.
2018	Installation av fiber med valbart utbud för varje enskild bostadsrättsinnehavare inkl nytt TV-utbud (Telia)
2020	Termostater utbytta i alla element i varje lägenhet (400 st)
2021	Trädfällning för att skydda fasader på husen.
2022	Underhåll av tak på varje hus (rengöring av tak samt hängrännor, byte av takpannor, allanockpannor fastsatta.
2023	Laddningsstationer installerade december 2023 i varje carport, 32 st, samt en fristående laddstolpe.

Medlemmarna inom Lägdans bostadsrättsföreningen sköter lättare förvaltning av de gemensamma ytorna. Föreningen har ingen anställd vaktmästare utan det medlemmarna som själva klipper gräs, skottar snö, sköter carportar, byter lampor mm. Förutom den löpande skötseln har vi två städdagar per år (vår och höst) då alla bostadsrättsinnehavare hjälps åt att göra lättare underhåll inom området

Avseende inglasning av balkonger och altaner: I början av 2023 fick brf Lädan ett slutgiltigt förslag från den entreprenör som återstod. Kostnaderna var mycket omfattande för ett område med 32 lägenheter och bedömning är att ytterligare alternativ behöver arbetas fram 2024 för att ge en mer rimlig kostnad för varje bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	193	107	233	230	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 217	3 282	3 346	3 410	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 217	3 282	3 346	3 410	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	222	201	184	183	0
Årsavgifter, kr/kvm	857	840	832	819	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	979	846	838	824	0
Nettoomsättning, tkr	1 964	1 920	1 904	1 871	1 878
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	-413	119	230	198
Soliditet, %	37	39	40	39	37

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. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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	1 760 986	0	0	1 760 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 829 792	0	217 000	2 046 792
S:a bundet eget kapital, kr	3 590 778	0	217 000	3 807 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 764 112	-412 972	-217 000	1 134 140
Årets resultat, kr	-412 972	412 972	118 478	118 478
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 351 140	0	-98 522	1 252 618
S:a eget kapital, kr	4 941 918	0	118 478	5 060 396

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 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	1 351 140
Årets resultat, kr	118 478
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 252 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 252 618

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	1 964 351	1 920 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 406	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 222 757	1 920 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 343 910	-1 165 661
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-340 607
Övriga externa kostnader	Not 6	-187 763	-256 886
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-181 844	-152 972
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-319 992	-314 370
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 033 509	-2 230 495
RÖRELSERESULTAT		189 248	-310 279
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		83 038	34 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 809	-137 426
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-70 771	-102 693
ÅRETS RESULTAT		118 478	-412 972

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 548 926	9 556 133
Inventarier och installationer	Not 10	0	14 829
Pågående nyanläggningar	Not 11	481 250	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 030 175</u>	<u>9 570 961</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 030 175</u>	<u>9 570 961</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 663	9 266
Kundfordringar		3 624	1 300
Avräkningskonto HSB		729 773	194 492
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 340	6 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	115 973	104 134
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>857 373</u>	<u>315 414</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	<u>2 718 641</u>	<u>2 948 642</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 718 641</u>	<u>2 948 642</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 576 014</u>	<u>3 264 057</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 606 189</u>	<u>12 835 018</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 760 986	1 760 986
Fond för yttre underhåll	2 046 792	1 829 792
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 807 778	3 590 778
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 134 140	1 764 112
Årets resultat	118 478	-412 972
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 252 617	1 351 140
Summa eget kapital	5 060 395	4 941 918
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 5 000 000	7 306 332
<i>Summa långfristiga skulder</i>	5 000 000	7 306 332
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 306 332	146 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 3 654	3 654
Leverantörsskulder	880 945	92 497
Aktuell skatteskuld	Not 17 12 983	7 691
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 46 316	50 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 295 563	286 924
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 545 793	586 768
Summa skulder	8 545 794	7 893 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 606 189	12 835 018

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	189 248	-310 279
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	319 992	314 370
	<u>509 240</u>	<u>4 091</u>
Erhållen ränta	83 038	34 733
Erlagd ränta	-153 832	-136 768
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>438 446</u>	<u>-97 944</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 677	-7 327
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	798 717	152 585
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 230 486</u>	<u>47 314</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-779 206	-354 998
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-779 206</u>	<u>-354 998</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-146 000	-146 098
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-146 000</u>	<u>-146 098</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	305 280	-453 781
Likvida medel vid årets början	3 143 135	3 596 916
Likvida medel vid årets slut	<u>3 448 414</u>	<u>3 143 135</u>
	305 280	-453 781

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 498 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 945 752	1 907 544
Årsavgiftsbortfall bostäder	-9 371	-10
Hysesintäkt garage och bilplatser	8 200	1 700
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	3 840	3 840
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 877	4 824
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 053	2 318
	1 964 351	1 920 216
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	258 406	0
	258 406	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-402 370	-302 679
El	-381 005	-341 282
Vatten	-122 532	-115 006
Renhållning	-51 690	-57 820
TV, bredband, iptelefoni	-72 309	-73 667
Obligatoriska besiktningar	-1 563	-2 565
Serviceavtal	-1 819	-18 450
Förvaltningskostnader	-215 839	-149 556
Försäkringar	-50 945	-44 581
Fastighetsskatt	-34 080	-34 080
Övriga driftskostnader	-9 758	-25 974
	-1 343 910	-1 165 661
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tak	0	-340 607
	0	-340 607
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 900	-10 425
Övriga förvaltningskostnader	-130 596	-125 367
Kostnader överlåtelse och panter	-7 877	-4 347
Föreningsverksamhet	-206	-3 194
Kontorsutrustning och -material	0	-2 190
Konsulter	-17 206	-88 235
Förbrukningsinventarier	-2 378	-5 529
Medlemsavgifter HSB	-17 600	-17 600
	-187 763	-256 886
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-78 100	-82 100
Löner för anställda	-58 797	-35 000
Övriga personalkostnader	-1 624	0
Sociala avgifter	-43 323	-35 872
	-181 844	-152 972
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-229 554	-225 273
Markanläggningar	-75 609	-67 168
Installationer och inventarier	-14 829	-21 928
	-319 992	-314 370

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 613 607	22 534 847
Årets investering postboxar	0	78 760
Årets investering byte två värmepumpar	297 956	0
Ingående anskaffningsvärde mark	207 000	207 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 059 581	783 343
Årets investering markanläggning	0	276 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 178 144	23 880 188

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 263 014	-8 037 740
Årets avskrivningar byggnader	-229 554	-225 273
Ingående avskrivningar markanläggningar	-561 041	-493 873
Årets avskrivningar markanläggningar	-75 609	-67 168
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 129 218	-8 824 055

Nedskrivning byggnader	-5 500 000	-5 500 000
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde	9 548 926	9 556 133
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	8 621 039	8 850 593
Redovisade värden mark	207 000	207 000
Redovisade värden markanläggningar	422 930	498 539

Fastighetsbeteckning: Vattjom 5:10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	9 400 000	1 960 000	11 360 000	11 360 000
		9 400 000	1 960 000	11 360 000	11 360 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 628 000	19 628 000
varav i eget förvar	-5 749 000	-5 749 000
Summa ställda säkerheter	13 879 000	13 879 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	318 446	318 446
Utgående anskaffningsvärden	318 446	318 446

Ingående avskrivningar	-303 617	-281 689
Årets avskrivningar	-14 829	-21 928
Utgående avskrivningar	-318 446	-303 617

Utgående redovisat värde	0	14 829
---------------------------------	----------	---------------

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, laddboxar	481 250	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	481 250	0

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 340	6 222
	6 340	6 222

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	61 607	50 945
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 752	5 392
Förutbetald HSB	43 614	47 797
	115 973	104 134

Not 14 BANK

SBAB	2 718 641	2 948 642
	2 718 641	2 948 642

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,17%	2025-03-25	5 000 000	0
Swedbank		1,88%	2024-03-25	2 306 332	146 000
				7 306 332	146 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 306 332
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 306 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					584 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 576 332

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	3 654	3 654
	3 654	3 654

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 691	7 691
Slutskatteskuld föregående år	5 292	0
	12 983	7 691

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	22 830	24 630
Arbetsgivaravgifter	23 486	25 372
	46 316	50 002

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	59 796	45 500
Upplupen snöröjning	27 000	20 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	54 161	60 876
Upplupna räntekostnader	1 265	1 288
Upplupen revision	11 200	10 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	141 692	148 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449	0
	295 563	286 924

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emelie Ellqvist.....
Erica Johannesson.....
Glenn Wallgren.....
Johanna Sandström.....
Kristoffer Edlund.....
Mattias Nord

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

.....
Emelie Frantzen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lägdan i Sundsvall, org.nr. 716460-2034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lägdan i Sundsvall 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. 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 Lägdan i Sundsvall för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Emile Frantzen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

GLENN WALLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:38:52



KRISTOFFER EDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:39:34



JOHANNA SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:40:09



MATTIAS NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 08:21:50



EMELIE ELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:40:49



ERICA JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:25:57



EMILE FRANTZEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:57:43



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:41:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

EMILE FRANTZEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:59:19



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 12:35:52



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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