



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Kantarellen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Kantarellen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716413-9524 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:217	1979-06-25	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. 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
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14690
79	p-platser	0
116	garageplatser	0
Totalt 356 objekt		14690

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 59 st 3 rok, 70 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Gustavsson	Ordförande
Roger Wasell	Ledamot
Yvonne Kvist	Ledamot
Jenny Wistrand	Ledamot
Conny Molinder	vice ordförande
Pierre Eriksson	Ledamot
Tina Enheim	Ledamot utsedd av HSB
Jaana Tinell	Suppleant
John Landström	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Gustavsson samt suppleanten Jaana Tinell.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Gustavsson, Conny Molinder och Dick Pettersson (extern), två i förening.

Revisorer har varit Leif Wingham och Robin Lind som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit Anna Vidmark och Anneli Hurtig.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-17. På stämman deltog 34 medlemmar. Stadgeenliga frågor och en motion behandlades. Detta ledde till en extra poststämma med poströster detta rörande husdjurs, katter huruvida den skulle vara kopplade inom BRF Kantarellen där nej blev utgången av den poströstningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +0,5%.

En förändring av årsavgiften med +0,5% 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 2022-04-21.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket.

I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 1 123 000 och följer fastställd underhållsplan.

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

Se underhållsplanen

År 2022 Underhållsåtgärd:

Kontroll och byte av trasiga takpannor vid behov (ett hundratal)
Fasadrenovering, MV 62–70
Renovering av garagetak, övre parkering
Breddat parkeringsplatser övre parkering, bytt räcken, flyttat motorvärmare
Byte av räcke nedre motorvärmplatser
Nockräcken på husnockar har installerats
Bytt sand till flis i lekpark mellan MV 25 och 43
Alla hängrännor har rensats inom området
Alla fastigheter i området har sotats

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar under de närmsta åren:

Se underhållsplanen

År 2023 Underhållsåtgärd:

Enligt brf Kantarellens underhållsplan
Föreningen har påbörjat med fortlöpande investering avseende fastighetens fasader och tak.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Vår- och höstdagar med gemensam korv- och hamburgergrillning samt lotteri och fiskdamm
Resa till Furuvik samt fiskedag vid Vivstavarvstjärn för föreningens medlemmar

Studieverksamhet

Yvonne Kvist har varit studieorganisatör. Pierre Eriksson och Peter Gustavsson har genomfört HSB-certifiering.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 232.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	228	306	313	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 258	3 306	3 403	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	190	165	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	536	452	407	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	847	843	839	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	884	875	0	0
Nettoomsättning, tkr	13 065	12 989	12 850	12 700	12 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	795	1 987	1 504	326	615
Soliditet, %	27	26	23	21	21

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	3 635 900	0	0	3 635 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	223 000	0	0	223 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 308 470	0	-13 706	6 294 764
S:a bundet eget kapital, kr	10 167 370	0	-13 706	10 153 664
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 934 824	1 987 341	13 706	7 935 871
Årets resultat, kr	1 987 341	-1 987 341	794 979	794 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 922 165	0	808 685	8 730 850
S:a eget kapital, kr	18 089 535	0	794 979	18 884 514

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 136 706 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	7 922 165
Årets resultat, kr	794 979
Reservation till underhållsfond, kr	-1 123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 136 706
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 730 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 730 850

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	13 064 978	12 989 162
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 064 978	12 989 162
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-7 879 087	-6 646 973
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 136 706	-1 027 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-543 301	-441 537
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-732 603	-662 106
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 415 720	-1 485 797
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 707 417	-10 263 647
RÖRELSERESULTAT		1 357 562	2 725 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		192 331	47 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 734	-785 038
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-435
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-562 583	-738 175
ÅRETS RESULTAT		794 979	1 987 341

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	46 213 002	47 613 152
Inventarier och installationer	Not 10	0	15 569
Summa materiella anläggningstillgångar		46 213 002	47 628 722
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 11	10 000 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		56 213 002	47 628 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 688	8 127
Avräkningskonto HSB		3 605 106	6 561 356
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	307 811	394 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	282 267	517 045
Summa kortfristiga fordringar		4 205 873	7 480 670
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	10 548 447	15 355 508
Summa kassa och bank		10 548 447	15 355 508
Summa omsättningstillgångar		14 754 320	22 836 178
SUMMA TILLGÅNGAR		70 967 322	70 464 899

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 635 900	3 635 900
Upplåtelseavgifter		223 000	223 000
Fond för yttre underhåll		6 294 764	6 308 470
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 153 664</u>	<u>10 167 370</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 935 871	5 934 824
Årets resultat		794 979	1 987 341
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>8 730 850</u>	<u>7 922 165</u>
Summa eget kapital		<u>18 884 513</u>	<u>18 089 534</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>38 213 980</u>	<u>41 447 117</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>38 213 980</u>	<u>41 447 117</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 640 773	7 124 900
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 442 072	1 398 186
Leverantörsskulder		792 055	624 652
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	131 027	115 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 862 902	1 665 383
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>13 868 828</u>	<u>10 928 248</u>
Summa skulder		<u>52 082 808</u>	<u>52 375 365</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 967 322</u>	<u>70 464 899</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 357 562	2 725 516
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 415 720	1 485 797
	<u>2 773 281</u>	<u>4 211 313</u>
Erhållen ränta	94 350	47 298
Erlagd ränta	-696 088	-774 667
Övriga poster	-180	-435
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 171 364</u>	<u>3 483 509</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	416 528	399 697
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	366 063	140 366
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 953 955	4 023 572
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-10 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-10 000 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-717 264	-1 423 704
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-717 264	-1 423 704
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 763 309	2 599 868
Likvida medel vid årets början	21 916 864	19 316 996
Likvida medel vid årets slut	14 153 556	21 916 864
	-7 763 309	2 599 868

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB 3 605 106 kr 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	57 061 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	12 444 036	12 381 756
Hysesintäkt garage och bilplatser	647 375	592 575
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	289 800	289 800
Avsatt till inre fond	-336 605	-336 605
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 985
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 007	37 824
Övriga primära intäkter och ersättningar	366	21 827
	13 064 978	12 989 162
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 740 205	-1 167 660
Ventilationsrensning	-189 571	0
El	-289 817	-259 993
Uppvärmning	-1 671 473	-1 666 737
Vatten	-811 961	-857 081
Renhållning	-357 878	-381 184
Bevakningskostnader	-4 063	-1 000
TV, bredband, iptelefoni	-323 656	-323 854
Serviceavtal	-8 850	-10 501
Förvaltningskostnader	-1 775 294	-1 279 310
Försäkringar	-339 423	-332 727
Fastighetsskatt	-278 349	-269 848
Övriga driftskostnader	-88 547	-97 077
	-7 879 087	-6 646 973
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll badrum	0	-86 743
Underhåll fläktar	-34 875	-75 563
Underhåll tvättstuga	-105 612	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
Underhåll tak	-233 403	-95 250
Underhåll mark och utemiljö	-87 178	0
Underhåll fasad	-408 750	-769 679
Underhåll garage	-266 889	0
	-1 136 706	-1 027 235

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 750	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-329 732	-278 817
Kostnader överlåtelse och panter	-19 037	-37 828
Föreningsverksamhet	-66 587	-31 456
Kontorsutrustning och -material	-7 366	-9 059
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 826	-7 337
Förbrukningsinventarier	-41 704	-8 490
Medlemsavgifter HSB	-56 300	-52 300
	-543 301	-441 537
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-121 000	-129 000
Löner för anställda	-318 759	-272 122
Övriga personalkostnader	-31 872	-11 416
Revisionsarvode	-10 000	-8 000
Sociala avgifter	-143 795	-150 148
Uttagsskatt	-107 177	-91 420
	-732 603	-662 106
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 332 684	-1 390 568
Markanläggningar	-67 466	-67 466
Installationer och inventarier	-15 569	-27 763
	-1 415 720	-1 485 797
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter lån	-180	-435
	-180	-435

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 441 220	70 441 220
Ingående anskaffningsvärde mark	2 301 100	2 301 100
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 011 989	1 011 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 754 309	73 754 309

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 736 362	-24 345 794
Årets avskrivningar byggnader	-1 332 684	-1 390 568
Ingående avskrivningar markanläggningar	-404 795	-337 329
Årets avskrivningar markanläggningar	-67 466	-67 466
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 541 307	-26 141 157

Utgående redovisat värde

46 213 002 47 613 152

Redovisade värden byggnader	43 372 174	44 704 858
Redovisade värden mark	2 301 100	2 301 100
Redovisade värden markanläggningar	539 728	607 194

Fastighetsbeteckning: GRANLO 3:217

Taxeringsvärde	Värdeår 1979	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		77 000 000	14 600 000	91 600 000	79 000 000
Lokaler		1 604 000	1 775 000	3 379 000	3 349 000
		78 604 000	16 375 000	94 979 000	82 349 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	63 571 000	63 571 000
Summa ställda säkerheter	63 571 000	63 571 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	592 277	592 277
Utgående anskaffningsvärden	592 277	592 277
Ingående avskrivningar	-576 708	-548 944
Årets avskrivningar	-15 569	-27 763
Utgående avskrivningar	-592 277	-576 708

Utgående redovisat värde

0 15 569

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

SBAB Placeringskonto	3,42%	2024-09-09	5 000 000	0
SBAB Placeringskonto	3,19%	2024-09-23	5 000 000	0
			10 000 000	0

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	232 466	310 295
Övrig skattefordran	75 345	83 846
	307 811	394 141

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	2 200	338 449
Förutbetald kabel-TV och bredband	79 431	79 411
Förutbetald HSB	101 180	97 710
Förutbetald AB Byggbeslag Lås & Säkerhet	1 475	0
Upplupna ränteintäkter	97 981	0
	<u>282 267</u>	<u>515 570</u>

Not 14 BANK

SBAB	10 548 447	15 355 508
	<u>10 548 447</u>	<u>15 355 508</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,79%	2028-01-30	3 923 108	211 112
Stadshypotek		1,41%	2023-07-30	8 910 765	106 396
Stadshypotek		1,28%	2024-12-30	7 368 714	79 020
Stadshypotek		1,07%	2025-06-30	6 260 950	69 180
Stadshypotek		1,34%	2026-10-30	6 360 416	69 896
Swedbank		4,03%	2029-10-25	7 460 800	260 800
Swedbank		1,31%	2026-01-23	4 000 000	0
Swedbank		1,29%	2027-09-24	3 570 000	40 000
				<u>47 854 753</u>	<u>836 404</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **38 213 980**

Nästa års amortering av långfristig skuld 836 404
Lån som ska konverteras inom ett år 8 804 369
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 9 640 773

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 345 616
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 672 733

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 398 186	1 263 466
Avsättning	336 605	336 605
Uttag	-292 720	-201 885
	<u>1 442 072</u>	<u>1 398 186</u>

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	107 177	91 240
Personalens källskatt	6 789	5 718
Arbetsgivaravgifter	11 052	10 486
Övriga kortfristiga skulder	6 009	7 682
	<u>131 027</u>	<u>115 126</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	78 768	65 166
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, snörenhållning	556 896	445 870
Upplupna räntekostnader	153 204	94 558
Upplupen revision	16 000	15 500
Upplupen Trädgård & Anläggning	26 768	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 031 266	1 032 289
	1 862 902	1 665 383

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Conny Molinder

.....
Jenny Wistrand

.....
Peter Gustavsson

.....
Pierre Eriksson

.....
Roger Wasell

.....
Tina Enheim

.....
Yvonne Kvist

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

Leif Wingh
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kantarellen i Sundsvall, org.nr. 716413-9524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kantarellen i Sundsvall 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 revisionssed 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 revisionsmed 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 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.

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 Kantarellen i Sundsvall 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Wingh
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

PETER GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 19:22:23



CONNYS MOLINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 17:00:32



TINA ENHEIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:17:24



PIERRE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 16:32:45



ROGER WASELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:50:08



YVONNE KVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:32:34



JENNY WISTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 17:01:45



LEIF WINGH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 07:13:15



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:20:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LEIF WINGH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 07:16:11



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 12:19:38



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.

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 star något i årsredovisningen.