



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Bacchus 8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-3034 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bacchus 8		1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring (Folksam). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 030
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	216
5	lokaler (hyresrätt)	1 052
7	förråd	21
28	garageplatser	420
Totalt 74 objekt		3 739

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 5 st 2 rok, 6 st 3 rok, 4 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charles Flodén	Ordförande		
Leif Westman	Ledamot		
Ulla Johansson	Ledamot		
Madelene Melander	Ledamot	2023-06-26	
Michael Bergsten	Ledamot		2024-02-22
Matts Håkan Larsson	Ledamot		2023-06-26
Camilla Olofsson	Ledamot utsedd av HSB		2023-06-26
Tina Enheim Jonsson	Ledamot utsedd av HSB	2023-06-26	2023-12-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charles Flodén, Ulla Johansson och Madelene Melander.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charles Flodén och Leif Westman.

Revisorer har varit: John Jonsson vald vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jeanette Waardal Jonsson och Lisette Bergsten, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Stämman tog första beslut (1 av 2) gällande nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3,3% 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 2022-06-17, varvid planen uppdaterades.

Senast 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Färdigställande undercentral Färdigställande vattenskada matbutik Nytt ventilationsaggregat Nordic Peak och övernattningsrum (TA-6) Klinkers garageingång till källare Automatisk dörröppnare garageingång till källare
2022	Byte av undercentral inklusive värmeväxlare, cirkulationspumpar, styrning etc. Byte av Expansionskärl, avgasrenare och flödesfilter. Byte av alla termostater, radiatorventiler, kranar och reglerventiler. Byte av branddörrar till undercentral, pumpgrop och nödutgång garage norra sidan. Byte av 2 st brandgasspjäll i övre fläktrum och åtgärdat styrning av brandgasspjäll på plan 1. Byte av defekta garageportsfjädrar. Åtgärdat vattenavrinning altan innergård. Femårsbesiktning av balkonger genomförd och påvisade brister åtgärdade. Okulär takbesiktning genomförd och påvisade brister åtgärdade. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd. Hyreslokal 9001 delvis renoverad efter vattenskada. Stambyte, nya ytskikt plus byte av toa och handfat.
2021	Besiktning och genomgång av radiatorventiler. Byte av branddörr till garage. Montering av takbalk i hyreslokal. Brytbläck monterat på ytterdörrar i gatuplan.
2020	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll sker vart 3:e år). Byte av dränkpump i garaget. Byte av ventilationsaggregat i Nordic Peaks lokal. SBA besiktning (systematiskt brandskyddsarbete genomförs enligt lagen skydd mot olyckor LSO 2003:778).
2019	Utökad nödutgång i Pipelines lokaler. Krav från räddningstjänsten. Byte styrenhet till hiss. Inköp hjärtstartare. Radonmätning genomfördes, godkänt resultat. Uppgradering av bredband 250/250.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste året:

Årtal	Ändamål
2024	Åtgärda brister från OVK besiktning. Byte till ledlampor trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	409	129	281	525	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 014	1 930	2 053	2 177	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 687	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	143	169	162	158	0
Årsavgifter, kr/kvm	750	657	650	619	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	819	805	1 027	0
Nettoomsättning, tkr	2 829	2 690	2 653	2 557	2 561
Resultat efter finansiella poster, tkr	750	-179	352	1 151	389
Soliditet, %	77	65	65	63	58

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Notera att årsavgift för balkonger ingår i nyckeltalsberäkningen för årsavgifter. Årsavgift utan balkongavgift: 683 kr/kvm.

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	311 478	0	0	311 478
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 845 160	0	758 779	3 603 939
Upplåtelseavgifter, kr	790 897	0	0	790 897
Underhållsfond, kr	4 069 004	0	-151 254	3 917 750
S:a bundet eget kapital, kr	8 016 539	0	607 525	8 624 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 759 769	-179 002	151 254	5 732 021
Årets resultat, kr	-179 002	179 002	750 306	750 306
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 580 767	0	901 560	6 482 327
S:a eget kapital, kr	13 597 306	0	1 509 085	15 106 391

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 36 000 kr samt ianspråktagande skett med 187 254 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	5 580 767
Årets resultat, kr	750 306
Reservation till underhållsfond, kr	-36 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 254
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 482 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 482 327
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 829 018	2 689 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	366 528	11 480
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 195 546	2 701 362
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 383 922	-1 849 641
Underhåll enligt plan	Not 5	-187 254	-71 128
Övriga externa kostnader	Not 6	-144 667	-335 951
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-34 030	-30 778
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-592 494	-533 983
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 342 367	-2 821 480
RÖRELSERESULTAT		853 179	-120 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 820	17 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 223	-75 699
Övriga finansiella poster	Not 9	-470	-550
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-102 873	-58 883
ÅRETS RESULTAT		750 306	-179 002

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 358 643	16 488 365
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 098 804
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 358 643</u>	<u>17 587 169</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 358 643</u>	<u>17 587 169</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		391	143
Avräkningskonto HSB		689 588	619 132
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	85 124	166 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	124 882	149 913
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>899 984</u>	<u>935 354</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 459 466	2 337 679
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 459 466</u>	<u>2 337 679</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 359 451</u>	<u>3 273 033</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 718 094</u>	<u>20 860 202</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	311 478	311 478
Upplåtelseavgifter	790 897	790 897
Kapitaltillskott	3 603 939	2 845 160
Fond för yttre underhåll	3 917 750	4 069 004
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>8 624 064</u>	<u>8 016 539</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 732 021	5 759 769
Årets resultat	750 306	-179 002
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>6 482 327</u>	<u>5 580 767</u>
Summa eget kapital	<u>15 106 391</u>	<u>13 597 305</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 789 603	6 365 590
Medlemmarnas inre fond	Not 16 76 062	76 062
Leverantörsskulder	142 950	258 084
Aktuell skatteskuld	Not 17 7 770	5 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 23 046	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 572 272	552 560
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>4 611 703</u>	<u>7 262 896</u>
Summa skulder	<u>4 611 703</u>	<u>7 262 896</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>19 718 094</u>	<u>20 860 202</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	853 179	-120 118
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	592 494	533 983
	<u>1 445 673</u>	<u>413 865</u>
Erhållen ränta	69 820	17 366
Erlagd ränta	-159 410	-70 321
Övriga poster	-470	-550
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 355 613</u>	<u>360 360</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	105 825	414 693
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-88 019	285 954
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 373 419</u>	<u>1 061 008</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-363 969	-1 098 804
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-363 969</u>	<u>-1 098 804</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 575 987	-406 500
Kapitaltillskott	758 779	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 817 208</u>	<u>-406 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-807 758</u>	<u>-444 296</u>
Likvida medel vid årets början	2 956 811	3 401 107
Likvida medel vid årets slut	<u>2 149 054</u>	<u>2 956 811</u>
	<u>-807 758</u>	<u>-444 296</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 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
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 264 368	1 239 612
Årsavgifter lokaler	240 404	235 700
Årsavgifter egna	149 442	132 843
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-44
Hysesintäkt lokaler	953 631	852 536
Hysesintäkt garage och bilplatser	168 008	168 508
Hysesintäkt övrigt	14 400	15 000
Konsumtionsavgift el	29 163	33 138
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 200	3 218
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 413	9 382
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 989	-11
	2 829 018	2 689 882
* I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	366 528	1 744
Norrlands Järn & Metall	0	5 009
HSB	0	4 727
	366 528	11 480
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-192 462	-674 931
Ventilationsrensning	-7 519	-1 648
El	-156 150	-139 869
Uppvärmning	-284 042	-311 186
Vatten	-95 462	-105 694
Renhållning	-47 355	-43 581
TV, bredband, iptelefoni	-116 847	-126 344
Obligatoriska besiktningar	-4 643	-5 243
Serviceavtal	-43 663	-28 044
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 864	-9 566
Förvaltningskostnader	-156 470	-151 078
Försäkringar	-51 312	-49 496
Fastighetsskatt	-145 259	-143 089
Övriga driftskostnader	-68 874	-59 871
	-1 383 922	-1 849 641
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Ventilation	-134 372	0
Dörrautomatik garageingång	-45 852	0
Cirkulationspump	-7 030	0
Underhåll tak, rasskydd	0	-9 521
Byte ståldörrar	0	-41 704
OVK	0	-19 903
	-187 254	-71 128

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-16 624
Övriga förvaltningskostnader	-82 997	-158 325
Kostnader överlåtelse och panter	-3 308	-6 744
Föreningsverksamhet	-112	-15 578
Kontorsutrustning och -material	-3 547	-18 498
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 977	-5 455
Konsulter	0	-72 679
Förbrukningsinventarier	-22 982	-4 026
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-18 200
Arrende, hyra, leasing	0	-19 822
Kundförluster m m	-45	0
	-144 667	-335 951
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-26 000	-22 400
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-6 030	-6 378
	-34 030	-30 778
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-592 494	-533 983
	-592 494	-533 983
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-470	-550
	-470	-550

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 927 982	23 927 982
Årets investering byggnader, avser nytt värmesystem	1 462 772	0
Ingående anskaffningsvärde mark	107 760	107 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 498 515	24 035 742

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 547 377	-7 013 394
Årets avskrivningar byggnader	-592 494	-533 983
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 139 871	-7 547 377

Utgående redovisat värde

17 358 643 16 488 365

Redovisade värden byggnader	17 250 883	16 380 605
Redovisade värden mark	107 760	107 760

Fastighetsbeteckning: Bacchus 8

Taxeringsvärde	Värdeår 1961	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		18 000 000	6 600 000	24 600 000	24 600 000
Lokaler		6 800 000	2 800 000	9 600 000	9 600 000
		24 800 000	9 400 000	34 200 000	34 200 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	10 656 250	10 656 250
Summa ställda säkerheter	10 656 250	10 656 250

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, avser nytt värmesystem	1 098 804	0
Årets Investering, avser nytt värmesystem	363 969	1 098 804
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 462 772	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 098 804

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	85 124	79 340
Mervärdeskatt	0	86 826
	85 124	166 166

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	17 182	16 947
Förutbetalad SBC Bostadsrätterna	5 460	5 131
Förutbetalad Sequro	3 362	3 330
Förutbetalad kabel-TV och bredband	29 238	31 853
Förutbetalad HSB avtal	56 504	55 305
Förutbetalad Byggbeslag	13 135	12 888
Upplupen Sundsvall Vatten	0	24 457
	124 882	149 913

Not 14 BANK

SBAB	1 459 466	2 337 679
	1 459 466	2 337 679

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	4,65%	2024-04-26	2 239 603	40 000
Nordea	4,87%	2024-03-21	1 550 000	150 000
			3 789 603	190 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 789 603

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 789 603

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

760 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 839 603

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

76 062

76 062

76 062**76 062****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

7 770

5 600

7 770**5 600****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

18 046

0

Övriga kortfristiga skulder

5 000

5 000

23 046**5 000**

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	225	444
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 942	67 381
Upplupet rep- och underhåll	26 694	16 318
Upplupen revision	11 500	14 000
Upplupna arvoden och soc avgifter	2 000	2 000
Upplupna räntekostnader	21 688	8 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	452 223	442 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	728
	<u>572 272</u>	<u>552 560</u>

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Charles Flodén

.....
Leif Westman

.....
Madelene Melander

.....
Ulla Johansson

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

.....
John Jonsson

.....
Richard Ohlsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bacchus 8, org.nr. 789200-3034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 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 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. Revisorn från BoRevision 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 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

John Jonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLES FLODÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:23:03



LEIF WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 14:55:58



ULLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:22:07



MADELENE MELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 14:17:54



JOHN JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:16:06



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 14:28:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bacchus 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHN JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:15:08



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 14:33:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.