



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Bacchus i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Bacchus i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-3034 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bacchus 8		1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	216
4	lokaler (hyresrätt)	1052
28	garageplatser	0
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2030
Totalt 66 objekt		3298

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
Charles Flodén	Ordförande
Leif Westman	Ledamot
Ulla Johansson	Ledamot
Matts Håkan Larsson	Ledamot
Michael Bergsten	Ledamot
Camilla Olofsson	Ledamot utsedd av HSB



Avgående ledamöter: Michael Bergsten (2 år), Ulla Johansson (2 år), Leif Westman (2 år)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Charles Flodén, Matts Håkan Larsson, Michael Bergsten och Leif Westman.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ingemar Bergqvist med Pierre Bengtsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Lisette Bergsten och Jeanette Jonsson, utsedda av styrelsen enligt beslut vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-17.

Under året har följande gjorts.

Värmesystemet har gått igenom och uppgraderats med ny undercentral, expansionskärl, avgasrenare och flödesfilter. I anslutning till detta har systemet renspolats och alla termostater och ventiler bytts ut.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) besiktning har genomförts 2022-05-02 där vissa brister kommer att åtgärdas 2023.

Styrelsen har sett över och omförhandlat aktuella avtal och ämnar fortsätta detta arbete under 2023.

Ny hemsida och ny informationskanal (Boappa) för medlemmar.

Senast 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Renovering av styrelse & övernattningsrum. Altan på innergården färdigställs samt el och armatur installeras.
2019	Utökad nödutgång i Pipelines lokaler. Krav från räddningstjänsten. Byte styrenhet till hiss. Inköp hjärtstartare. Radonmätning genomfördes, godkänt resultat. Uppgradering av bredband 250/250.
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).
2021	Besiktning och genomgång av radiatorventiler. Byte av branddörr till garage. Montering av takbalk i hyreslokal. Brytbläck monterat på ytterdörrar i gatuplan.
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.

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

Årtal	Ändamål
2023	Åtgärda brister från OVK besiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 7 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	129	281	525	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 930	2 053	2 177	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	169	162	158	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	561	433	383	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	657	650	619	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	819	805	1 027	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 690	2 653	2 557	2 561	2 541
Resultat efter finansiella poster, tkr	-179	352	1 151	389	253
Soliditet, %	65	65	63	58	57

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	311 478	0	0	311 478
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 845 160	0	0	2 845 160
Upplåtelseavgifter, kr	790 897	0	0	790 897
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 120 131	0	-51 128	4 069 004
S:a bundet eget kapital, kr	8 067 666	0	-51 128	8 016 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 356 766	351 875	51 128	5 759 769
Årets resultat, kr	351 875	-351 875	-179 002	-179 002
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 708 641	0	-127 874	5 580 767
S:a eget kapital, kr	13 776 307	0	-179 002	13 597 306

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 20 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 128 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	5 708 642
Årets resultat, kr	-179 002
Reservation till underhållsfond, kr	-20 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 128
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 580 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 580 768

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	2 689 882	2 653 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 480	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 701 362	2 653 466
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 849 641	-1 428 636
Underhåll enligt plan	Not 5	-71 128	-40 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-335 951	-211 378
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-30 778	-37 368
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-533 983	-533 983
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 821 480	-2 251 365
RÖRELSERESULTAT		-120 118	402 101
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 366	7 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 699	-57 640
Övriga finansiella poster	Not 9	-550	-520
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-58 883	-50 226
ÅRETS RESULTAT		-179 002	351 875

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	16 488 365	17 022 349
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 098 804	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 587 169</u>	<u>17 022 349</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 587 169</u>	<u>17 022 349</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		143	98
Avräkningskonto HSB		619 132	930 324
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	166 166	547 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 913	183 610
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>935 354</u>	<u>1 661 239</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 337 679	2 470 784
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 337 679</u>	<u>2 470 784</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 273 033</u>	<u>4 132 023</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 860 202</u>	<u>21 154 372</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		311 478	311 478
Upplåtelseavgifter		790 897	790 897
Kapitaltillskott		2 845 160	2 845 160
Fond för yttre underhåll		4 069 004	4 120 131
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 016 539</u>	<u>8 067 666</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 759 769	5 356 766
Årets resultat		-179 002	351 875
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 580 767</u>	<u>5 708 642</u>
Summa eget kapital		<u>13 597 306</u>	<u>13 776 308</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>3 900 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>3 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 365 590	2 872 090
Medlemmarnas inre fond	Not 16	76 062	76 062
Leverantörsskulder		258 084	73 008
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 600	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 000	36 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	552 560	420 321
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 262 896</u>	<u>3 478 064</u>
Summa skulder		<u>7 262 896</u>	<u>7 378 064</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 860 202</u>	<u>21 154 372</u>

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
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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 239 612	1 227 336
Årsavgifter lokaler	235 700	233 352
Årsavgifter egna	132 843	130 320
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-204
Årsavgiftsbortfall lokaler	-44	-4
Hysesintäkt lokaler	852 536	829 028
Hysesintäkt garage och bilplatser	168 508	165 236
Hysesintäkt övrigt	15 000	13 400
Konsumtionsavgift el	33 138	39 333
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 218	1 191
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 382	10 707
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-11	3 771
	2 689 882	2 653 466
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	1 744	0
Norrlands Järn & Metall	5 009	0
HSB	4 727	0
	11 480	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-674 931	-299 599
Ventilationsrensning	-1 648	0
El	-139 869	-141 139
Uppvärmning	-311 186	-294 615
Vatten	-105 694	-98 649
Renhållning	-43 581	-39 843
TV, bredband, iptelefoni	-126 344	-125 323
Obligatoriska besiktningar	-5 243	0
Serviceavtal	-28 044	-32 655
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 566	-14 169
Förvaltningskostnader	-151 078	-176 150
Försäkringar	-49 496	-38 570
Fastighetsskatt	-143 089	-136 829
Övriga driftskostnader	-59 871	-31 094
	-1 849 641	-1 428 636
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tak, rasskydd	-9 521	0
Byte ståldörrar	-41 704	0
OVK	-19 903	0
Underhåll ventilation	0	-40 000
	-71 128	-40 000

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 624	-11 425
Övriga förvaltningskostnader	-158 325	-136 776
Kostnader överlåtelse och panter	-6 744	-15 226
Föreningsverksamhet	-15 578	-285
Kontorsutrustning och -material	-18 498	-470
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 455	-4 526
Konsulter	-72 679	-21 902
Förbrukningsinventarier	-4 026	0
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-14 200
Arrende, hyra, leasing	-19 822	-6 568
	-335 951	-211 378
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-22 400	-25 000
Övriga arvoden	0	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-2 368
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-6 378	-5 000
	-30 778	-37 368
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-533 983	-533 983
	-533 983	-533 983
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-550	-520
	-550	-520

2022-12-31 2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 927 982	23 927 982
Ingående anskaffningsvärde mark	107 760	107 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 035 742	24 035 742

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 013 394	-6 479 410
Årets avskrivningar byggnader	-533 983	-533 983
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 547 377	-7 013 394

Utgående redovisat värde

16 488 365 17 022 349

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark16 380 605 16 914 589
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	19 910 000
Lokaler		6 800 000	2 800 000	9 600 000	9 160 000
		24 800 000	9 400 000	34 200 000	29 070 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 656 250	10 656 250
Summa ställda säkerheter	10 656 250	10 656 250

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, värmesystem	1 098 804	
Utgående värde pågående nyanläggning	1 098 804	0

Pågående nyanläggning avser nytt värmesystem som beräknas vara klart under 2023.
Total kostnad beräknas uppgå till ca 1 460 000 kr.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	79 340	546 547
Övrig skattefordran	0	660
Mervärdeskatt	86 826	0
	166 166	547 207

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	16 947	48 556
Förutbetalad SBC Bostadsrätterna	5 131	0
Förutbetalad Sequro	3 330	6 557
Förutbetalad kabel-TV och bredband	31 853	32 138
Förutbetalad HSB avtal	55 305	77 880
Förutbetalad Byggbeslag	12 888	12 997
Förutbetalad Grenke hjärtstartare	0	2 582
Förutbetalad Our Energy	0	2 900
Upplupen Sundsvalls Vatten	24 457	0
	149 913	183 610

Not 14 BANK

SBAB	2 337 679	2 470 784
	2 337 679	2 470 784

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,54%	2023-04-26	2 465 590	259 237
Nordea	3,29%	2023-03-21	1 700 000	150 000
SE-Banken Bolån	0,81%	2023-12-28	2 200 000	150 000
			6 365 590	559 237
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				6 365 590
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				6 365 590
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 236 948
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 569 405

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		76 062	76 062
		76 062	76 062

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		5 600	0
		5 600	0

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		0	28 232
Övriga kortfristiga skulder		5 000	8 351
		5 000	36 583

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning		444	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		67 381	54 915
Upplupen fastighetsskötsel, städ		0	1 479
Upplupen rep- och underhåll		16 318	840
Upplupen reparation försäkringsärende		0	137 664
Upplupen revision		14 000	11 000
Upplupna arvoden och soc avgifter		2 000	35 000
Upplupna räntekostnader		8 875	3 497
Förutbetalda årsavgifter och hyror		442 815	175 927
Övriga upplupna kostnader		728	0
		552 560	420 321

2022-12-31

2021-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Charles Flodén.....
Ulla Johansson.....
Leif Westman.....
Matts Håkan Larsson.....
Michael Bergsten.....
Camilla Olofsson

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bacchus i Sundsvall, org.nr. 789200-3034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bacchus 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bacchus 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

Ingemar Bergqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

CHARLES FLODÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 19:25:12



MATTS HÅKAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 08:27:35



LEIF WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 12:12:30



ULLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 19:23:44



CAMILLA OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 19:19:22



MICHAEL BERGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 19:24:05



INGEMAR BERGQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 16:06:57



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 07:30:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

INGEMAR BERGQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 16:12:54



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 07:29:45



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.