



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf LV5 i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf LV5 i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 789200-3521 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ödlan 6	1944-02-05	1943
Snigeln 3-5	1944-02-05	1943

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 808
26	p-platser	0
7	garageplatser	105

Totalt 62 objekt

1 913

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 25 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Heimo Fürst	Ordförande
Eva Fredriksson	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Albin Strömberg	Ledamot
William Gode	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: William Jakobsson Gode och Albin Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Heimo Fürst, Eva Fredriksson, Albin Strömberg och William Gode.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs andra beslutet om att anta HSBs normalstadgar 2023 med ett enhälligt beslut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-04-22, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2018	Renovering av tvättstuga Granmodalsgatan 4
2019	Nya torktumlare till tvättstugorna Stamspolning Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Obligatorisk energideklaration
2020	Översyn av SBA (systematisk brandskyddsarbete)
2022	Påbörjat installation av IMD Byte tvättmaskin
2024	Målning av balkonger

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte tvättmaskin 2 st och en torkutrustning. Byte styr- och reglerenhet. Trapphusmålning
2026	Målning tvättstuga
2027	Div målningsarbeten - fasad, vindskivor Byte tvättmaskin 2 st Byte av hängrännor och stuprör - besiktning innan åtgärd.
2028	Byte cirkulationspump och expansionskärl Byte styr- och regler enhet Byte torktumlare 2 st Byte av låssystem
2029	Byte motorvärmarruttag,

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	397	314	371	319	308
Skuldsättning, kr/kvm	3 651	3 608	3 894	4 150	4 308
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 651	3 817	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	365	279	255	252	239
Årsavgifter, kr/kvm	1 226	1 083	1 022	1 022	1 007
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 285	1 080	1 076	1 080	1 063
Nettoomsättning, tkr	2 323	2 066	1 946	1 952	1 921
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	326	393	308	288
Soliditet, %	39	36	34	31	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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.

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	112 000	0	0	112 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	70 000	0	0	70 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 471 519	0	170 000	2 641 519
S:a bundet eget kapital, kr	2 653 519	0	170 000	2 823 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 260 801	326 430	-170 000	1 417 231
Årets resultat, kr	326 430	-326 430	431 648	431 648
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 587 231	0	261 648	1 848 879
S:a eget kapital, kr	4 240 750	0	431 648	4 672 398

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 587 231
Årets resultat, kr	431 648
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 848 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 848 879

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 322 874	2 065 547
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 322 874	2 065 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 256 551	-1 209 363
Övriga externa kostnader	Not 4	-224 886	-161 887
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-63 834	-54 657
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-286 902	-274 487
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 832 173	-1 700 395
RÖRELSERESULTAT		490 701	365 152
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 255	56 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 948	-94 334
Övriga finansiella poster	Not 7	-360	-660
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-59 053	-38 722
ÅRETS RESULTAT		431 648	326 430

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 631 273	8 354 231
Inventarier och installationer	Not 9	34 272	45 696
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 665 545</u>	<u>8 399 927</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 665 545</u>	<u>8 399 927</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		198	0
Avräkningskonto HSB		810 611	942 307
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	42 430	54 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	146 707	140 777
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>999 946</u>	<u>1 137 312</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	2 168 698	2 101 891
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 168 698</u>	<u>2 101 891</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 168 644</u>	<u>3 239 203</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 834 189</u>	<u>11 639 130</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	112 000	112 000
Upplåtelseavgifter	70 000	70 000
Fond för yttre underhåll	2 641 519	2 471 519
Summa bundet eget kapital	2 823 519	2 653 519
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 417 231	1 260 801
Årets resultat	431 648	326 430
Summa fritt eget kapital	1 848 879	1 587 231
Summa eget kapital	4 672 398	4 240 750
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder		2 351 329
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 601 218	4 550 537
Medlemmarnas inre fond	Not 15	9 390
Leverantörsskulder	177 185	96 578
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	369 402
Summa kortfristiga skulder	7 161 791	5 047 051
Summa skulder	7 161 791	7 398 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 834 189	11 639 130

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	490 701	365 152
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	286 902	274 487
	<u>777 603</u>	<u>639 639</u>
Erhållen ränta	69 255	56 272
Erlagd ränta	-128 124	-97 951
Övriga poster	-360	-660
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>718 374</u>	<u>597 300</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 670	-56 040
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	64 235	4 348 579
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>788 279</u>	<u>4 889 839</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-552 520	-141 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-552 520</u>	<u>-141 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 648	-4 550 537
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-300 648</u>	<u>-4 550 537</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-64 889	197 552
Likvida medel vid årets början	3 044 197	2 846 645
Likvida medel vid årets slut	<u>2 979 308</u>	<u>3 044 197</u>
	-64 889	197 552

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 948 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 144 676	1 958 592
Årsavgift el	72 270	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	98 550	96 800
Hysesintäkt övrigt	1 800	1 800
Hysesrabatter	0	-114
Konsumtionsavgift el	0	112
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 622
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 587	5 735
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	0
	<u>2 322 874</u>	<u>2 065 547</u>
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-187 585	-189 725
El	-206 792	-104 283
Uppvärmning	-315 256	-311 660
Vatten	-138 239	-118 596
Renhållning	-54 350	-75 169
TV, bredband, iptelefoni	-58 356	-58 331
Serviceavtal	-12 497	-6 776
Förvaltningskostnader	-171 794	-234 725
Försäkringar	-54 818	-51 676
Fastighetsskatt	-49 320	-48 131
Övriga driftskostnader	-7 544	-10 291
	<u>-1 256 551</u>	<u>-1 209 363</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 750	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-126 965	-128 254
Kostnader överlåtelse och panter	-3 408	-5 558
Kontorsutrustning och -material	-5 813	0
Konsulter	-52 250	0
Medlemsavgifter HSB	-16 700	-16 700
	<u>-224 886</u>	<u>-161 887</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 000	-50 000
Sociala avgifter	-13 834	-4 657
	<u>-63 834</u>	<u>-54 657</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-275 478	-263 746
Installationer och inventarier	-11 424	-10 741
	<u>-286 902</u>	<u>-274 487</u>
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-360	-660
	<u>-360</u>	<u>-660</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 668 919	12 479 919
Årets invest, målning balkonger, (2023; inst individuell elmätning)	552 520	189 000
Ingående anskaffningsvärde mark	2 744 646	2 744 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 966 085	15 413 565

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 059 334	-6 795 588
Årets avskrivningar byggnader	-275 478	-263 746
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 334 812	-7 059 334

Utgående redovisat värde

8 631 273 8 354 231

Redovisade värden byggnader

5 886 627 5 609 585

Redovisade värden mark

2 744 646 2 744 646

Fastighetsbeteckning: Snigeln 3 mfl. Ödlan 6

Taxeringsvärde	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		17 000 000	5 280 000	22 280 000	22 280 000
Lokaler		205 000	0	205 000	205 000
		17 205 000	5 280 000	22 485 000	22 485 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	13 218 000	13 218 000
varav i eget förvar	1 830 000	1 830 000
Summa ställda säkerheter	11 388 000	11 388 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	78 750	78 750
Utgående anskaffningsvärden	78 750	78 750
Ingående avskrivningar	-33 054	-22 313
Årets avskrivningar	-11 424	-10 741
Utgående avskrivningar	-44 478	-33 054
Utgående redovisat värde	34 272	45 696

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	47 250
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-47 250
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	41 593	15 287
Övriga kortfristiga fordringar	837	38 941
	42 430	54 228

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	60 487	54 818
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 964	10 964
Förutbetald HSB	70 236	67 601
Förutbetald SBC medlemskap	5 020	5 020
Förutbetald Home Solution	0	2 374
	<u>146 707</u>	<u>140 777</u>

Not 13 BANK

SBAB	2 168 698	2 101 891
	<u>2 168 698</u>	<u>2 101 891</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,16%	2025-09-01	3 192 389	100 000
Swedbank		1,08%	2025-12-22	2 351 329	110 648
Swedbank		3,98%	2025-03-28	1 057 500	90 000
				<u>6 601 218</u>	<u>300 648</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 6 601 218

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 6 601 218

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 202 592

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 097 978

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	9 390	9 390
	<u>9 390</u>	<u>9 390</u>

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 845	5 616
Slutskatteskuld föregående år	1 751	645
	<u>4 596</u>	<u>6 261</u>

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	32 500	32 500
Upplupna sociala avgifter	15 000	10 725
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 456	79 994
Upplupna räntekostnader	509	685
Upplupen revision	17 000	14 000
Upplupen kostnad Takringen	0	29 938
Upplupen snöröjning	796	25 156
Förutbetalda årsavgifter och hyror	236 141	191 287
	<u>369 402</u>	<u>384 285</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Albin Strömberg.....
Eva Fredriksson.....
Heimo Fürst.....
Margareta Jansson.....
William Gode

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf LV5 i Sundsvall, org.nr. 789200-3521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf LV5 i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf LV5 i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf LV5 i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HEIMO FÜRST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 17:24:00



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 17:25:07



EVA FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 17:22:41



WILLIAM GODE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 17:06:05



ALBIN STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 11:16:37



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 19:48:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf LV5 i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 19:47:53



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.