



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Rörläggaren 10

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rörläggaren 10 med säte i Östersund org.nr. 769627-3908 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rörläggaren 10	2014-09-30	1950

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 873
5	lokaler (hyresrätt)	614
4	förråd	20
23	p-platser	0
Totalt 81 objekt		3 507

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 18 st 2 rok, 17 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carina Johansson	Ordförande
Staffan Eriksson	Ledamot
Monica Lekedal	Ledamot
Rickard Wrangel	Ledamot
Bodil Hansson	HSB Ledamot

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Eriksson och Monica Lekedal.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Carina Johansson, Monica Lekedal, Rickard Wrangel, Staffan Eriksson, Bodil Hansson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar + 2 övriga. Beslut nr 2 av HSB:s normalstadgar 2023 version 1, enhälligt beslut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,2%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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 2024-11-14, varvid planen uppdaterades.

Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 310 000 kronor enligt budget.

De senaste åren har föreningen haft höga juridiska kostnader p.g.a. upptäckta bister i badrum efter entreprenad. Dessa brister kommer föreningen åtgärda och stå för kostnader för renovering av ett badrum, enligt motion vid föreningsstämman 24 juni 2024. Detta för att få slut på ärendet som pågått i flera år. Rivningen av ett badrum påbörjas vecka 6 år 2025. Allt kommer att dokumenteras för att se vad som felar i badrummen för att sedan kunna gå vidare juridiskt mot leverantören. Kostnaden beräknas uppgå till 237 tkr exkl. moms.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019-2021	Balkongrenovering
2022	Tak över entréerna Risslersgatan 11 A och 11 B
2022	Ombyggnad av soprum
2022-2023	Komplettering av snörasskydd
2023	Två bodar/förråd för förvaring av gasolgrillar, samt utbyte av insynsskydd vid utemöbler
2024	Installerat ventilation i tvättstugorna



Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Takbesiktning, badrumsrenovering
2025	Målning soprum utvändigt + trädetaljer på fasaderna
2026	stammar (underhållsspolning avlopp) och byte av tvättmaskiner
2027	Takåtgärder och OVK- besiktning
2028	Ledbelysning med sensor trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	84	60	142	102	189
Skuldsättning, kr/kvm	3 997	4 067	4 160	4 513	4 865
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 879	4 964	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	239	220	204	207	176
Årsavgifter, kr/kvm	762	704	673	660	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	735	702	675	671	648
Nettoomsättning, tkr	2 579	2 463	2 355	2 339	2 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	-666	-758	-499	-573	-267
Soliditet, %	60	60	60	58	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ombildningen till bostadsrättsförening år 2013, föreningen har sedan dess inte hämtat igen det negativa resultatet och har ett stort balanserat underskott till följd av detta. Föreningen har utöver detta haft underhålls- och investeringsbehov. De senaste åren har föreningen haft höga juridiska kostnader p.g.a. upptäckta bister i badrum efter entreprenad. Dessa brister kommer föreningen åtgärda och stå för kostnader för renovering av badrum.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -59 662kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 84 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften 240101 med 8,2%. Ytterligare förändring av årsavgiften beslutade föreningen i samband med fastställd budget med 15 % från 250101. Styrelsen beställde i samband med budgeten en flerårsprognos för att se över föreningens ekonomi och framtida höjningsbehov de kommande fem åren. I samband med detta gick styrelsen även igenom kommande underhåll- och investeringar och prioriterade om i underhållsplanen, baserat på att inom fem år kunna vända resultat och kassaflödet positivt.

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	25 172 840	0	0	25 172 840
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 280 466	0	0	2 280 466
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	743 114	0	272 991	1 016 105
S:a bundet eget kapital, kr	28 196 420	0	272 991	28 469 411
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 214 615	-757 957	-272 991	-6 245 563
Årets resultat, kr	-757 957	757 957	-665 656	-665 656
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 972 572	0	-938 647	-6 911 219
S:a eget kapital, kr	22 223 848	0	-665 656	21 558 192

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 009 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	-5 972 572
Årets resultat, kr	-665 656
Reservation till underhållsfond, kr	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 009
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 911 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 911 219
------------------------------------	-------------------

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	2 579 213	2 463 337
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 579 213	2 463 337
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 592 401	-1 596 340
Underhåll enligt plan	Not 4	-37 009	-45 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 389	-334 734
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-64 539	-48 400
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-922 848	-922 848
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 948 186	-2 948 222
RÖRELSERESULTAT		-368 973	-484 885
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 223	23 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 265	-295 778
Övriga finansiella poster	Not 8	-640	-640
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-296 682	-273 072
ÅRETS RESULTAT		-665 656	-757 957

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	32 459 913	33 382 761
Summa materiella anläggningstillgångar		32 459 913	33 382 761
Summa anläggningstillgångar		32 459 913	33 382 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 292	147
Avräkningskonto HSB		2 198 639	2 280 593
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 221	3 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 800	141 803
Summa kortfristiga fordringar		2 358 951	2 425 664
Kassa och bank			
Bank	Not 12	1 228 803	1 206 511
Summa kassa och bank		1 228 803	1 206 511
Summa omsättningstillgångar		3 587 754	3 632 175
SUMMA TILLGÅNGAR		36 047 667	37 014 936

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 172 840	25 172 840
Upplåtelseavgifter	2 280 466	2 280 466
Fond för yttre underhåll	1 016 105	743 114
Summa bundet eget kapital	28 469 411	28 196 420
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 245 563	-5 214 615
Årets resultat	-665 656	-757 957
Summa ansamlad förlust	-6 911 219	-5 972 572
Summa eget kapital	21 558 191	22 223 847
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 135 991 763	9 464 767
Summa långfristiga skulder	5 991 763	9 464 767
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 138 025 774	4 797 770
Leverantörsskulder	99 495	156 129
Aktuell skatteskuld	Not 1411 622	11 513
Övriga kortfristiga skulder	Not 153 446	11 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16357 376	349 120
Summa kortfristiga skulder	8 497 713	5 326 322
Summa skulder	14 489 476	14 791 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 047 667	37 014 936

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-368 973	-484 885
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	922 848	922 848
	553 875	437 963
Erhållen ränta	26 223	23 346
Erlagd ränta	-318 878	-295 940
Övriga poster	-640	-640
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	260 579	164 729
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 242	-8 516
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-60 000	-345 023
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	185 338	-188 811
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-245 000	-245 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-245 000	-245 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-59 662	-433 811
Likvida medel vid årets början	3 487 104	3 920 915
Likvida medel vid årets slut	3 427 442	3 487 104
	-59 662	-433 811

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 189 484	2 023 536
Hysesintäkt lokaler	258 288	312 288
Hysesintäkt garage och bilplatser	75 222	75 350
Hysesintäkt övrigt	3 000	3 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 380	11 732
Övriga fakturerade kostnader	1 896	1 896
Övriga primära intäkter och ersättningar	34 943	34 935
	2 579 213	2 463 337

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-262 367	-161 414
El	-72 103	-82 758
Uppvärmning	-599 870	-543 183
Vatten	-165 811	-143 929
Renhållning	-83 236	-76 244
TV, bredband, iptelefoni	-53 115	-50 493
Obligatoriska besiktningar	-22 065	-22 065
Serviceavtal	-19 029	-14 343
Förvaltningskostnader	-148 614	-175 726
Försäkringar	-53 524	-47 435
Fastighetsskatt	-102 120	-100 111
Övriga driftskostnader	-10 548	-178 639
	-1 592 401	-1 596 340

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte torktumlare	-37 009	0
Underhåll rökkanaler till öppna spisar	0	-45 900
	-37 009	-45 900

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 000	-18 692
Övriga förvaltningskostnader	-177 525	-145 543
Kostnader överlåtelse och panter	-14 773	-13 075
Föreningsverksamhet	-5 869	0
Kontorsutrustning och -material	-699	0
Konsulter	-97 822	-135 023
Medlemsavgifter HSB	-22 700	-22 400
	-331 389	-334 734

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 500	-38 500
Övriga arvoden	-1 000	0
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-9 539	-8 400
	-64 539	-48 400

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-922 848	-922 848
	-922 848	-922 848

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Nordea avi-avgifter	-640	-640
	-640	-640

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

36 465 866

36 465 866

Ingående anskaffningsvärde mark

4 890 000

4 890 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**41 355 866****41 355 866****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 973 105

-7 050 257

Årets avskrivningar byggnader

-922 848

-922 848

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-8 895 953****-7 973 105****Utgående redovisat värde****32 459 913****33 382 761**

Redovisade värden byggnader

27 569 913

28 492 761

Redovisade värden mark

4 890 000

4 890 000

Fastighetsbeteckning: Rörläggaren 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1945	22 400 000	8 600 000	31 000 000	31 000 000
Lokaler	1945	1 371 000	854 000	2 225 000	2 225 000
		23 771 000	9 454 000	33 225 000	33 225 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

20 250 000

20 250 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**20 250 000****20 250 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 221

3 121

3 221**3 121****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

59 584

53 524

Förutbetalad kabel-TV och bredband

13 105

13 042

Förutbetalad administration

52 694

50 613

Förutbetalad fastighetsskötsel

25 417

24 624

150 800**141 803****Not 12 BANK**

Nordea

1 228 803

1 206 511

1 228 803**1 206 511**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,25%	2026-09-16	2 424 794	45 000
Nordea	4,34%	2027-09-15	3 671 969	60 000
Nordea	3,79%	2025-03-18	4 552 770	80 000
Nordea	1,24%	2025-09-17	3 368 004	60 000
			14 017 537	245 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 991 763

Nästa års amortering av långfristig skuld

105 000

Lån som ska konverteras inom ett år

7 920 774

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

8 025 774

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

980 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 792 537

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

11 622

11 513

11 622

11 513

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

3 446

11 790

3 446

11 790

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

94 437

97 130

Upplupna räntekostnader

13 020

9 633

Upplupen revision

17 000

18 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

232 919

206 782

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

17 575

357 376

349 120

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bodil Hansson

Carina Johansson

Monica Lekedal

Rickard Wrangel

Staffan Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Margaretha AnderssonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rörläggaren 10, org.nr. 769627-3908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rörläggaren 10 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Rörläggaren 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Rörläggaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 18:51:41



MONICA LEKEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 22:01:18



STAFFAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 17:42:00



RICKARD WRANGEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 17:21:50



BODIL HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 17:23:07



MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:57:12



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 13:04:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Rörläggaren 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:58:11



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 13:07:49



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.