



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Älgen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Älgen i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSDVIK org.nr. 789600-0721 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älgen 8		1957

Totalt 1 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
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 225
50	garageplatser	765
56	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	71
Totalt 267 objekt		11 061

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 35 st 2 rok, 62 st 3 rok, 29 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Fransson	Ordförande
Lars-Göran Rodling	Ledamot
Sonja Seidevall	Ledamot
Karl Evert Nordin	Ledamot
Östen Johansson	Ledamot
Anders Berglund	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Fransson, Sonia Seidevall och Anders Berglund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Göran Rodling, Sonja Seidevall, Anders Fransson och Anders Berglund.

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

Valberedning har varit: Britta Eriksson (sammankallande) och Britt Susanne Löfgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut om att upphöra avsättning till inre fond samt beslut 2 (av 2) att anta nya HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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 2024-10-02, varvid planen uppdaterades.

Vi är nu klar med vår nya elservice och 8 st nya laddplatser för elbilsladdning blev klart under våren 2024.

Vårt projekt med skyddsrummen har pågått under året och kommer även att pågå under 2025

Föreningen deltar i ett projekt som går ut på att ta vara på energin i huvudavloppen i Hus 18.

Under året har vi renoverat våra avlopp under mark(Relining) i Hus 16 A.

Utomhus har vi snyggt upp uteplatsen, målat plank och förbättrat grillplats.

Skärmtak vid entré Hus 16 B är projekterat och planeras att utföras under 2025

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Relining av ledningar under mark i hus 16 A. Samt åtgärdat en vattenskada i två lägenheter i Hus 16 A
2023	Fortsatt arbete med laddstolpar samt relining av avlopp under mark i Hus 16 b och 18. Färdigställning av hissar i Hus 18.
2022	Projektmöten om Laddstolpar och ny el-servis. Renovering /utbyte av hissar i hus 18
2021	Renovering av dagavlopp samt asfaltering av utfart Rep av tak Installerat Brandlarm trapphus(Brandskydskrav)
2020	Ny utfart påbörjad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Färdigställa 8 st nya Ladd stolpar vid hus 18. Renovering av tak hus 18 och 16 A Skärmtak vid entré hus 16 B.
2026	Målning av garagedörrar
2027	Målning av tvättstugor
2028	Asfaltering vid Garagen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	79	85	145	128	147
Skuldsättning, kr/kvm	1 992	2 044	2 252	1 871	1 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 155	2 211	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	241	218	198	194	173
Årsavgifter, kr/kvm	753	685	632	625	619
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	661	675	668	662
Nettoomsättning, tkr	8 132	7 313	6 950	6 879	6 815
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	-42	94	347	617
Soliditet, %	24	24	24	27	26

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen har haft en puckel några år med mycket underhåll och investeringsbehov vilket gör att sparandet och likviditeten varit lägre än normalt.

Ett nytt lån är även upptaget på 1,4 mkr i januari 2025 för att finansiera reliningen av bottenstammen på 16A.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1,1 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 79 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,5% från 2025. Styrelsen kommer även att skjuta på de underhåll som ej är nödvändigt för tillfället för att bygga ett större sparande och stärka likviditeten.

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	474 732	0	0	474 732
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	657 776	0	0	657 776
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 389 130	0	138 000	3 527 130
S:a bundet eget kapital, kr	4 521 638	0	138 000	4 659 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 590 835	-41 963	-138 000	3 410 872
Årets resultat, kr	-41 963	41 963	-16 313	-16 313
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 548 872	0	-154 313	3 394 559
S:a eget kapital, kr	8 070 510	0	-16 313	8 054 197

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 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	3 548 872
Årets resultat, kr	-16 313
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 394 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 394 559
------------------------------------	------------------

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	8 132 496	7 313 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 000	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 332 496	7 313 267
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 447 989	-4 918 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-641 104	-719 330
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-215 983	-208 048
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 086 183	-986 311
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 391 260	-6 832 568
RÖRELSERESULTAT		941 236	480 699
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 003	21 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 351	-543 261
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 200	-1 200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-957 548	-522 662
ÅRETS RESULTAT		-16 313	-41 963



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	30 305 442	28 743 525
Inventarier och installationer	Not 10	0	29 563
Pågående nyanläggningar	Not 11	733 199	2 189 463
Summa materiella anläggningstillgångar		31 038 641	30 962 550
Summa anläggningstillgångar		31 038 641	30 962 550
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 107	0
Avräkningskonto HSB		1 085 060	860 939
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	44 695	89 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	637 598	608 905
Summa kortfristiga fordringar		1 774 460	1 559 653
Kassa och bank			
Bank	Not 14	198 851	1 060 344
Summa kassa och bank		198 851	1 060 344
Summa omsättningstillgångar		1 973 311	2 619 997
SUMMA TILLGÅNGAR		33 011 952	33 582 547

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	474 732	474 732
Upplåtelseavgifter	657 776	657 776
Fond för yttre underhåll	3 527 130	3 389 130
Summa bundet eget kapital	4 659 638	4 521 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 410 872	3 590 835
Årets resultat	-16 313	-41 963
Summa fritt eget kapital	3 394 560	3 548 872

Summa eget kapital

8 054 198

8 070 510

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 074 500	12 190 100
Summa långfristiga skulder		13 074 500	12 190 100

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 958 471	10 419 703
Medlemmarnas inre fond	Not 16	830 953	998 127
Leverantörsskulder		242 499	743 930
Aktuell skatteskuld	Not 17	25 669	23 399
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 777	2 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 814 885	1 134 647
Summa kortfristiga skulder		11 883 254	13 321 937

Summa skulder

24 957 754

25 512 037

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 011 952

33 582 547

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	941 236	480 699
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 086 183	986 311
	2 027 419	1 467 010
Erhållen ränta	12 003	21 799
Erlagd ränta	-974 803	-518 530
Övriga poster	-1 200	-1 200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 063 418	969 079
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 314	-92 196
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	29 002	-7 505
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 101 735	869 378
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 162 275	-2 368 976
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 162 275	-2 368 976
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-576 832	-576 832
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-576 832	-576 832
ÅRETS KASSAFLÖDE	-637 372	-2 076 430
Likvida medel vid årets början	1 921 283	3 997 713
Likvida medel vid årets slut	1 283 911	1 921 283
	-637 372	-2 076 430

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 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.

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	7 388 100	6 716 268
Årsavgiftsbortfall bostäder	-8	-2
Årsavgift el	307 549	0
Hysesintäkt lokaler	8 400	8 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	338 514	340 122
Hysesintäkt övrigt	28 275	14 050
Konsumtionsavgift el	884	282 821
Avsatt till inre fond	0	-99 997
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 722	24 832
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 469	23 861
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 591	2 911
	8 132 496	7 313 267

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Hissbidrag	200 000	0
	200 000	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-340 908	-219 391
El	-1 050 392	-973 832
Uppvärmning	-699 487	-677 128
Vatten	-910 537	-755 836
Renhållning	-161 845	-194 073
TV, bredband, iptelefoni	-498 032	-483 018
Obligatoriska besiktningar	-2 868	-2 250
Serviceavtal	-148 120	-107 317
Hissar serviceavtal & besiktning	-86 234	-80 870
Förvaltningskostnader	-966 694	-982 012
Försäkringar	-175 840	-153 150
Fastighetsskatt	-273 350	-269 590
Övriga driftskostnader	-133 683	-20 412
	-5 447 989	-4 918 878

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 250	-17 000
Övriga förvaltningskostnader	-466 285	-519 045
Kostnader överlåtelse och panter	-32 006	-20 791
Föreningsverksamhet	-18 801	-18 201
Kontorsutrustning och -material	-751	-18 322
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-40 029	-42 392
Konsulter	-4 594	-13 400
Förbrukningsinventarier	-2 389	-14 180
Medlemsavgifter HSB	-56 000	-56 000
	-641 104	-719 330

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-123 200	-124 500
Vicevärdsarvode	-54 000	-54 000
Övriga arvoden	-15 500	-7 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-21 283	-20 548
	-215 983	-208 048

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-999 129	-900 124
Markanläggningar	-57 492	-53 937
Installationer och inventarier	-29 563	-32 250
	-1 086 183	-986 311

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-1 200	-1 200
	-1 200	-1 200

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 583 471	51 114 636
Omklassificering relining 16B	1 016 537	0
Omklassificering elservis	1 495 366	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 192 789	0
Årets investering byggnader	0	3 468 835
Ingående anskaffningsvärde mark	385 000	385 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 618 111	1 618 111
Årets investering markanläggning, laddstolpar	106 634	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 012 330	56 586 582

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-27 730 688	-26 830 564
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 192 789	0
Årets avskrivningar byggnader	-999 129	-900 124
Ingående avskrivningar markanläggningar	-112 369	-58 432
Årets avskrivningar markanläggningar	-57 492	-53 937
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 706 888	-27 843 057

Utgående redovisat värde

30 305 442

28 743 525

Redovisade värden byggnader	28 365 557	26 852 783
Redovisade värden mark	385 000	385 000
Redovisade värden markanläggningar	1 554 885	1 505 742

Fastighetsbeteckning: Älgen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	68 000 000	18 000 000	86 000 000	86 000 000
Lokaler	1957	930 000	605 000	1 535 000	1 535 000
		68 930 000	18 605 000	87 535 000	87 535 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	23 476 000	23 476 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	23 476 000	23 476 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	305 179	305 179
Utgående anskaffningsvärden	305 179	305 179

Ingående avskrivningar	-275 617	-243 367
Årets avskrivningar	-29 563	-32 250
Utgående avskrivningar	-305 179	-275 617

Utgående redovisat värde

0

29 563

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 189 463	3 289 321
Årets Investering, hiss	0	356 813
Årets Investering, elservis	407 932	910 135
Årets Investering, relining 16B	74 508	942 029
Årets Investering, relining 16A	733 199	0
Årets Investering, laddstolpar	82 935	160 000
Omklassificering hiss till Byggnader och mark	0	-3 468 835
Omklassificering elservis till Byggnader och mark	-1 495 366	0
Omklassificering relining 16B till Byggnader och mark	-1 016 537	0
Omklassificering laddstolpar till Byggnader och mark	-106 634	0
Avgår momsavdrag laddstolpar	-16 301	0
Avgår bidrag Naturvårdsverket laddstolpar	-120 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	733 199	2 189 463

Pågående nyanläggningar avser relining bottenstam 16A, planeras vara klart VT 2025

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	23 130	41 870
Övriga kortfristiga fordringar	21 565	47 939
	44 695	89 809

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	195 722	175 840
Förutbetalad kabel-TV och bredband	125 304	123 608
Förutbetalad administration	316 572	305 148
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 309
	637 598	608 905

Not 14 BANK

SEB	187 452	981 596
SBAB	11 399	78 748
	198 851	1 060 344

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	4,54%	2025-10-28	6 393 600	0
SE-Banken Bolån	3,14%	2025-08-28	422 871	274 832
SE-Banken Bolån	4,60%	2026-09-28	5 796 500	142 000
SE-Banken Bolån	2,63%	2026-09-28	2 920 000	0
SE-Banken Bolån	3,09%	2025-02-28	2 000 000	160 000
SE-Banken Bolån	2,67%	2027-09-28	4 500 000	0
			22 032 971	576 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 074 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld	142 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 816 471
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	8 958 471

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 307 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	19 148 811

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	998 127	954 819
Avsättning	0	99 997
Uttag	-167 173	-56 689
	830 953	998 127
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	24 651	23 399
Slutskatteskuld föregående år	1 018	0
	25 669	23 399
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	3 840	1 590
Arbetsgivaravgifter	1 307	541
Övriga kortfristiga skulder	5 630	0
	10 777	2 131
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	317 156	375 563
Upplupna räntekostnader	31 375	37 827
Upplupen revision	19 000	17 000
Upplupen kostnad hiss	0	9 215
Upplupen kostnad relining 16A	727 949	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	677 790	649 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 615	45 578
	1 814 885	1 134 647

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Föreningen har upptagit ett nytt lån under januari 2025 för att finansiera kostnaderna på reliningen på 16A.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Berglund

Anders Fransson

Karl Evert Nordin

Lars-Göran Rodling

Martin Wallin

Sonja Seidevall

Östen Johansson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Andreas Byström

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen i Örnköldsvik, org.nr. 789600-0721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgen i Örnköldsvik 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. 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 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 Älgen i Örnsköldsvik 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 revisorssed 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 provar 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.

Örnsköldsvik

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Byström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS FRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:38:16



ÖSTEN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:40:34



KARL EVERT NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:25:15



SONJA SEIDEVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:58:44



LARS-GÖRAN RODLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:46:01



ANDERS BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:53:16



MARTIN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:34:00



ANDREAS BYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:10:12



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:56:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDREAS BYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:11:43



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:56:22



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.