



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Fageråsen i Bjästa

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Fageråsen i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSDVIK org.nr. 789600-0630 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bjästa 3:90		1965

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
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 978
34	garageplatser	510
57	p-platser, var av 6 st med laddstolpar för el-bil	0
Totalt 187 objekt		6 488

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 36 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingela Gardemyr	Ordförande
Bo Berger	Ledamot
Mats Norgren	Ledamot
Marie Lombardi	Ledamot
Rudy Mario Lombardi	Ledamot
Roger Söderlind	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingela Gardemyr, marie Lombardi, Mats Norgren och Bo Berger.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Norgren, Marie Lombardi, Rudy Mario Lombardi och Ingela Gardemyr.

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

Valberedning har varit: Eva Ådahl (sammankallande), Carina Nordin och Lisbet Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av 2) att anta HSBs nuya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2024-12-08, varvid planen uppdaterades.

.....



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Utbyte av tvättmaskiner och torkutrustning i tvättstugorna på Pianov. 16 och 22. Besiktning av värmerör och utbyte av ventiler i bottenplan. Nya parkeringar som klarar elbilsladdning.
2021	Målning av entreundertak. OVK besiktning. Energibesiktning. Nya motorvärmare med appstyrning. Ventilbyte i källarna.
2022	Utredning av innertaksisolering, Byte av takplåt på ena garaget. Åtgärdat hängrännor vid garagen.
2023	Tilläggsisolering av innertak, klart VT 2024. Renoverat lekplatsen och lusthuset
2024	Tilläggsisolering av innertak och luckor utbytta. Tvättstugor renoverade Molukerna är på plats Garageportar justerade Lampor utbytta till led och rengjorda vid garage Målning och uppgradering i miljöhuset. Ner grävning av Moloker

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Uppgradering och rengöring av värmesystemet
2026	Byte av fjärrvärmeutrustning, cirkulationspump, expansionskärl, värmeväxlare, styrutrustning
2027	Byte av låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	136	140	173	133
Skuldsättning, kr/kvm	1 259	1 262	1 480	1 570	1 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 259	1 370	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	310	269	268	249	237
Årsavgifter, kr/kvm	830	773	657	631	619
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	815	756	761	748	737
Nettoomsättning, tkr	5 239	4 906	4 549	4 412	4 291
Resultat efter finansiella poster, tkr	559	245	204	206	52
Soliditet, %	42	37	35	33	31

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	686 795	0	0	686 795
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 005 210	0	109 600	4 114 810
S:a bundet eget kapital, kr	4 692 005	0	109 600	4 801 605
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	781 314	244 823	-109 600	916 538
Årets resultat, kr	244 823	-244 823	558 915	558 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 026 137	0	449 315	1 475 453
S:a eget kapital, kr	5 718 142	0	558 915	6 277 058

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 400 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	1 026 138
Årets resultat, kr	558 915
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 475 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 475 453
------------------------------------	------------------

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	5 238 689	4 905 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 640	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 290 329	4 905 874
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 134 907	-3 120 016
Underhåll enligt plan	Not 5	-96 400	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-315 049	-345 822
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-237 838	-239 498
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-649 769	-636 022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 433 964	-4 341 358
RÖRELSERESULTAT		856 366	564 516
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 653	27 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 563	-346 208
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-297 450	-319 693
ÅRETS RESULTAT		558 915	244 823



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 674 875	12 408 186
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	733 270
Summa materiella anläggningstillgångar		12 674 875	13 141 456
Summa anläggningstillgångar		12 674 875	13 141 456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 437	203
Avräkningskonto HSB		937 900	717 404
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	24 604	29 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	326 359	320 620
Summa kortfristiga fordringar		1 290 300	1 067 846
Kassa och bank			
Bank	Not 14	1 047 732	1 279 107
Summa kassa och bank		1 047 732	1 279 107
Summa omsättningstillgångar		2 338 031	2 346 952
SUMMA TILLGÅNGAR		15 012 906	15 488 408

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	686 795	686 795
Fond för yttre underhåll	4 114 810	4 005 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 801 605	4 692 005
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	916 538	781 314
Årets resultat	558 915	244 823
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 475 453	1 026 138
Summa eget kapital	6 277 058	5 718 142
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 152 666 000	2 790 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 666 000	2 790 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 862 850	5 399 450
Medlemmarnas inre fond	Not 16217 498	230 609
Leverantörsskulder	245 934	280 605
Aktuell skatteskuld	Not 171 715	1 715
Övriga kortfristiga skulder	Not 185 938	4 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19735 913	1 063 730
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	6 069 848	6 980 266
Summa skulder	8 735 848	9 770 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 012 906	15 488 408



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	856 366	564 516
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	649 769	636 022
	1 506 135	1 200 539
Erhållen ränta	34 653	27 055
Erlagd ränta	-343 533	-333 165
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 196 714	893 889
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 958	18 237
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-361 848	451 493
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	832 909	1 363 619
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-183 188	-723 495
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-183 188	-723 495
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-660 600	-660 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-660 600	-660 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 879	-20 476
Likvida medel vid årets början	1 996 510	2 016 986
Likvida medel vid årets slut	1 985 631	1 996 510
	-10 879	-20 476

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

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.

Beskattnings

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	366 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	4 537 908	4 240 812
Årsavgifter egna	240 000	240 000
Årsavgiftsbortfall bostäder	-367	-146
Årsavgift el	181 208	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	255 075	266 475
Hysesintäkt övrigt	13 900	2 550
Konsumtionsavgift el	4 218	141 839
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 782	15 230
Övriga primära intäkter och ersättningar	-35	-886
	5 238 689	4 905 874

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	51 640	0
	51 640	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-117 890	-139 052
El	-505 190	-489 873
Uppvärmning	-821 813	-810 825
Vatten	-524 193	-444 876
Renhållning	-123 741	-103 341
TV, bredband, iptelefoni	-267 053	-279 488
Obligatoriska besiktningar	0	-2 250
Serviceavtal	-15 407	-30 527
Förvaltningskostnader	-591 418	-647 922
Försäkringar	-103 243	-89 699
Fastighetsskatt	-48 960	-48 960
Övriga driftskostnader	-15 998	-33 201
	-3 134 907	-3 120 016

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll mark och utemiljö, moloker	-96 400	0
	-96 400	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 000	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-241 961	-245 151
Kostnader överlåtelse och panter	-8 666	-15 121
Föreningsverksamhet	-10 845	-15 007
Kontorsutrustning och -material	-778	-9 619
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	724
Konsulter	0	-6 653
Förbrukningsinventarier	0	-6 075
Medlemsavgifter HSB	-36 800	-36 800
Kundförluster m m	0	-1 120
	-315 049	-345 822

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-153 250	-130 750
Löner för anställda	-1 050	-34 375
Övriga arvoden	-34 763	-22 750
Övriga personalkostnader	-1 532	-3 682
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-44 244	-44 941
	-237 838	-239 498

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-587 237	-573 490
Markanläggningar	-62 532	-62 532
	-649 769	-636 022

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-540	-540
	-540	-540

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 261 479	20 261 479
Omklassificering	916 458	0
Ingående anskaffningsvärde mark	818 295	818 295
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 501 284	2 501 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 497 515	23 581 058

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 342 615	-9 769 124
Årets avskrivningar byggnader	-587 237	-573 490
Ingående avskrivningar markanläggningar	-830 257	-767 725
Årets avskrivningar markanläggningar	-62 532	-62 532
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 822 641	-11 172 871

Utgående redovisat värde**12 674 875 12 408 186**

Redovisade värden byggnader	10 248 084	9 918 864
Redovisade värden mark	818 295	818 295
Redovisade värden markanläggningar	1 608 495	1 671 027

Fastighetsbeteckning: Bjästa 3:90

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	12 600 000	2 310 000	14 910 000	14 910 000
Lokaler	1965	290 000	133 000	423 000	423 000
		12 890 000	2 443 000	15 333 000	15 333 000

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

Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 350 000	12 350 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, vindsisolering	733 270	9 775
Årets Investering, vindsisolering	183 188	723 495
Omklassificering till Byggnader och mark	-916 458	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	733 270

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 600	17 194
Övriga kortfristiga fordringar	7 004	12 425
	24 604	29 619

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	105 729	103 243
Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 868	20 868
Förutbetalad HSB	182 615	180 511
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 147	15 998
	326 359	320 620

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 BANK

SBAB

1 047 732	1 279 107
1 047 732	1 279 107

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,73%	2025-02-28	1 948 850	412 600
Swedbank	3,17%	2027-04-23	2 790 000	124 000
Swedbank	3,81%	2025-01-28	2 790 000	124 000
			7 528 850	660 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 666 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

124 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 738 850

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 862 850

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 642 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

4 225 850

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

230 609

237 846

Uttag

-13 111

-7 237

217 498**230 609****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

1 715

1 715

1 715**1 715****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 260

0

Arbetsgivaravgifter

533

0

Övriga kortfristiga skulder

4 145

4 157

5 938**4 157****Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

33 644

45 614

Förutbetalda årsavgifter och hyror

447 835

426 210

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

254 434

591 906

735 913**1 063 730**

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Berger

Ingela Gardemyr

Marie Lombardi

Martin Wallin

Mats Norgren

Roger Söderlind

Rudy Mario Lombardi

Vår 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 Fageråsen i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fageråsen i Örnsköldsvik 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 Fageråsen i Örnköldsvik 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

INGELA GARDEMYR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:09:27



ROGER SÖDERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:51:37



MATS NORGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:31:47



BO BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:32:25



MARIE LOMBARDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:59:18



MARTIN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:16:48



RUDY MARIO LOMBARDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:08:42



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:44:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:43:52



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.