



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Roddaren i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Roddaren i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-1016 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 2024-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Roddaren 8	1961-05-15	1962

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
19	garageplatser	285
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 370
17	p-platser	0
Totalt 90 objekt		3 655

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 30 st 2 rok, 6 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Föreningen har ett avtalsservitut med HSB Brf Ekan i Härnösand (org. nr: 788000-0968). Föreningarna har genom fastigheternas speciella orientering gemensamma resurser avseende fjärrvärme och vatten samt kostnader för reparation- och underhåll av dessa anläggningar. Dessa resurser har fördelats enligt principen 65/34 historiskt, dvs 65,2 % Brf Roddaren och 34,8 % Brf Ekan.

Numera har Brf Ekan en egen fjärrvärmemätare så fakturering under året sker enligt verklig förbrukning. Vatten faktureras under året utifrån antal lägenheter och driftavgäld fördelas enligt principen 65/34 likt man gjort tidigare år.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Lindgren	Ordförande
Inger Margareta Eriksson	Ledamot
Per-Olov Svedin	Ledamot
Veronika Ström Uotela	Ledamot
Sara Malm	Ledamot
Johan Bergqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Eriksson

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening. Firmatecknare: Erik Lindgren, Per-Olov Svedin, Sara Malm och Inger Eriksson

Revisorer har varit Carin Bodén vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision. Suppleant har varit Lars Öberg.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Stämman antog beslut 2 (2) av Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Debitering av el höjs till 1.55 kr/ Kwh fr.o.m. 2025-01-01 samt höjning av p-platser och garage.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-19, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 170 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

Årtal	Åtgärd
2018	Byte lägenhetsdörrar, byte värmesystem
2020	Byte tryckventil för vatten. Isolering vind Långg.36. Bytt fläkt NK37. Renovering kök och uthyrningsrum
2021	Bytt några motorvärmarruttag.
2022	Relining av avlopp, byte av takfläkt samt OVK-besiktning
2024	Byte av golvbrunnar i skyddsrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Diverse målning exteriört samt översyn av sockel
2025	Byte av fläktaggregat centralgarage
2026	Målning av trapphus
2027	Byte av torkrumsfläkt samt översyn av klinkerplattor i tvättstuga och mangelrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	174	147	182	193	179
Skuldsättning, kr/kvm	1 459	1 409	1 588	1 300	1 353
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 459	1 528	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	360	303	321	322	293
Årsavgifter, kr/kvm	802	747	723	716	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	944	824	872	852	833
Nettoomsättning, tkr	2 837	3 013	2 956	2 889	2 823
Resultat efter finansiella poster, tkr	238	232	206	324	158
Soliditet, %	40	37	35	37	33

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	287 430	0	0	287 430
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	64 640	0	0	64 640
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 438 261	0	128 619	2 566 880
S:a bundet eget kapital, kr	2 790 331	0	128 619	2 918 950
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	602 348	231 701	-128 619	705 430
Årets resultat, kr	231 701	-231 701	238 313	238 313
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	834 049	0	109 694	943 743
S:a eget kapital, kr	3 624 380	0	238 313	3 862 693

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 381 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	834 049
Årets resultat, kr	238 313
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 381
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	943 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	943 743

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	3 179 623	3 012 525
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 179 623	3 012 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 141 650	-2 006 500
Underhåll enligt plan	Not 4	-41 381	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 602	-300 775
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 425	-42 362
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-307 167	-307 167
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 837 224	-2 656 805
RÖRELSERESULTAT		342 399	355 720
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 395	19 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 301	-143 011
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-104 086	-124 019
ÅRETS RESULTAT		238 313	231 701

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 481 605	7 788 772
Summa materiella anläggningstillgångar		7 481 605	7 788 772
Summa anläggningstillgångar		7 481 605	7 788 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		97	2 628
Avräkningskonto HSB		697 207	482 094
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	26 732	37 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	348 008	316 624
Summa kortfristiga fordringar		1 072 044	838 501
Kassa och bank			
Bank	Not 12	1 124 820	1 086 867
Summa kassa och bank		1 124 820	1 086 867
Summa omsättningstillgångar		2 196 864	1 925 369
SUMMA TILLGÅNGAR		9 678 469	9 714 140

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	287 430	287 430
Upplåtelseavgifter	64 640	64 640
Fond för yttre underhåll	2 566 880	2 438 261
Summa bundet eget kapital	2 918 950	2 790 331

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	705 430	602 348
Årets resultat	238 313	231 701
Summa fritt eget kapital	943 743	834 049

Summa eget kapital

3 862 693**3 624 380**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 628 010	3 849 906
Summa långfristiga skulder		3 628 010	3 849 906

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 287 796	1 299 796
Medlemmarnas inre fond	Not 14	413 964	438 242
Leverantörsskulder		46 422	47 434
Aktuell skatteskuld	Not 15	0	5 526
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 897	22 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	427 687	425 883
Summa kortfristiga skulder		2 187 766	2 239 855

Summa skulder

5 815 776**6 089 761**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 678 469**9 714 140**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	342 399	355 720
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	307 167	307 167
	649 566	662 887
Erhållen ränta	36 395	19 172
Erlagd ränta	-142 239	-141 841
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	543 543	540 039
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 430	-18 616
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-38 151	21 721
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	486 962	543 143
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-233 896	-233 896
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-233 896	-233 896
ÅRETS KASSAFLÖDE	253 066	309 247
Likvida medel vid årets början	1 568 961	1 259 715
Likvida medel vid årets slut	1 822 028	1 568 961
	253 066	309 247

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	954 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	2 585 460	2 462 316
Årsavgift el	55 092	0
Årsavgift TV/bredband	60 912	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	131 229	123 796
Hysesintäkt övrigt	10 000	7 400
Konsumtionsavgift el	0	54 577
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	60 912
Avsatt till inre fond	-20 244	-20 244
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 442	5 256
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 227	9 674
Övriga fakturerade kostnader	660	660
Övriga primära intäkter och ersättningar	342 845	308 178
	3 179 623	3 012 525

I årsavgift ingår värme, vatten samt TV.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-122 069	-127 653
El	-154 051	-131 143
Uppvärmning	-754 956	-706 814
Vatten	-305 870	-267 956
Renhållning	-92 996	-81 122
TV, bredband, iptelefoni	-93 644	-91 634
Serviceavtal	-37 954	-28 454
Förvaltningskostnader	-414 616	-430 571
Försäkringar	-68 234	-59 554
Fastighetsskatt	-66 312	-66 312
Övriga driftskostnader	-30 949	-15 287
	-2 141 650	-2 006 500

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen, skyddsrum	-41 381	0
	-41 381	0

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

Externt revisionsarvode	-14 375	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-230 274	-232 583
Kostnader överlåtelse och panter	-13 415	-9 714
Kontorsutrustning och -material	-1 030	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 000	0
Konsulter	-2 626	-23 079
Förbrukningsinventarier	-13 545	0
Medlemsavgifter HSB	-23 900	-23 900
Arrende, hyra, leasing	-438	0
	-305 602	-300 775

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 586	-28 448
Löner för anställda	0	-3 600
Övriga arvoden	-2 400	0
Revisionsarvode	-4 270	-4 082
Sociala avgifter	-6 169	-6 232
	-41 425	-42 362

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-307 167	-307 167
	-307 167	-307 167

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter Swedbank	-180	-180
	-180	-180

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 903 746

13 903 746

Ingående anskaffningsvärde mark

330 000

330 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**14 233 746****14 233 746****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 444 974

-6 137 806

Årets avskrivningar byggnader

-307 167

-307 167

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-6 752 141****-6 444 974****Utgående redovisat värde****7 481 605****7 788 772**

Redovisade värden byggnader

7 151 605

7 458 772

Redovisade värden mark

330 000

330 000

Fastighetsbeteckning: Roddaren 8**Taxeringsvärde**

Värdeår 1962

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

16 200 000

3 984 000

20 184 000

20 184 000

Lokaler

299 000

277 000

576 000

576 000

16 499 000**4 261 000****20 760 000****20 760 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

7 992 000

7 992 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**7 992 000****7 992 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

16 266

33 803

Övrig skattefordran

546

0

Övriga kortfristiga fordringar

9 920

3 352

26 732**37 155****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

75 744

68 234

Förutbetalad kabel-TV och bredband

23 050

22 922

Förutbetalad HSB

136 457

131 474

Förutbetalad Trygga tak 2025

4 950

0

Upplupen intäkt Brf Ekan

97 068

86 181

Upplupna intäkt föreningsavgäld

10 739

7 813

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

0

348 008**316 624**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

SBAB

1 124 820

1 086 867

1 124 820**1 086 867****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,78%	2026-12-01	615 656	6 896
Swedbank		5,01%	2025-02-28	1 065 900	12 000
Swedbank		1,64%	2031-01-24	353 000	100 000
Swedbank		2,27%	2027-02-25	1 763 750	85 000
Swedbank		2,08%	2028-02-25	1 117 500	30 000
				4 915 806	233 896

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 628 010

Nästa års amortering av långfristig skuld

221 896

Lån som ska konverteras inom ett år

1 065 900

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 287 796

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

935 584

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 746 326

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

438 242

450 513

Avsättning

20 244

20 244

Uttag

-44 522

-32 515

413 964**438 242****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

0

5 526

0**5 526****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

11 897

22 974

11 897**22 974**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	153 494	181 551
Upplupna räntekostnader	9 133	11 071
Upplupen revision	13 000	11 500
Upplupen snörenhållning	17 913	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	234 147	221 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	427 687	425 883

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Erik Lindgren	 Inger Margareta Eriksson	 Johan Bergqvist
..... Per-Olov Svedin	 Sara Malm	 Veronika Ström Uotela

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

Carin Bodén Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Roddaren i Härnösand, org.nr. 788000-1016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roddaren i Härnösand 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 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 uppger, 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 Roddaren i Härnösand 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carin Bodén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ERIK LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 17:53:35



VERONIKA STRÖM UOTELA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 17:54:16



JOHAN BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:08:48



PER-OLOV SVEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 17:13:14



INGER MARGARETA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:10:07



SARA MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:10:05



CARIN BODÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:46:03



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 11:11:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CARIN BODÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:48:59



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

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



HSB – där möjligheterna bor

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.