



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Lägret i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Lägret i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0836 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 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärlan 14	1965-06-24	1966

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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 237
18	p-platser	0
Totalt 73 objekt		3 522

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Bergström	Ordförande
Lars Zetterlund	Ledamot
May Andersson	Ledamot
Pernilla Helsing	Ledamot
Ingela Lundgren	Ledamot
Christopher Henberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Bergström, Maj Andersson och Ingela Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Stefan Bergström, Lars Zetterlund, Ingela Lundgren och Pernilla Helsing.

Revisorer har varit: Rolf Larsson med Magnus Skoglund som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Leif Bäcklund Anna-Carin Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Stämman antog beslut 2 (2) av Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

Motivering till av avgiftshöjning är ökade driftskostnader.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2024-08-22, varvid planen uppdaterades.

Grillning, surströmming och adventsfika för medlemmarna har anordnats.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av ventilationsfläkt uppgång 7
2021	Ny mangel, tvättmaskin, spolning av lägenheter, besprutning av medel i taknocken
2022	Förbättring av asfaltytor

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

(Följande åtgärder utförs om behovet finns)

Årtal	Åtgärd
2025	Justering av entrédörrar alum. med glasruta, garageportar justeras. OVK besiktning och injustering, helmålning trapphus
2025	Helmålning tvättstuga, byte av avbärarräcke och relining av källarstammar och byte av fasadbelysning
2026	Byte tvättmaskin vid behov samt ev justering av fönster till lägenheterna
2027	Byte av motorvärmarruttag samt byte av källardörrar
2028	Byte av låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	126	158	95	89	117
Skuldsättning, kr/kvm	560	624	750	820	891
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	609	679	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	192	175	187	203	188
Årsavgifter, kr/kvm	605	598	534	508	498
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	593	585	589	563	551
Nettoomsättning, tkr	2 089	2 061	1 905	1 822	1 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	231	344	95	-79	129
Soliditet, %	51	46	39	36	35

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	261 885	0	0	261 885
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 887 614	0	167 000	2 054 614
S:a bundet eget kapital, kr	2 149 499	0	167 000	2 316 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-312 898	344 092	-167 000	-135 806
Årets resultat, kr	344 092	-344 092	231 406	231 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	31 194	0	64 406	95 600
S:a eget kapital, kr	2 180 693	0	231 406	2 412 099

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 167 000 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	31 194
Årets resultat, kr	231 406
Reservation till underhållsfond, kr	-167 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	95 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	95 600

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 088 850	2 060 715
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 088 850	2 060 715
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 361 435	-1 252 012
Övriga externa kostnader	Not 4	-236 256	-206 360
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-38 593	-32 247
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-210 908	-210 908
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 847 193	-1 701 527
RÖRELSERESULTAT		241 657	359 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 948	24 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 199	-39 161
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-10 251	-15 095
ÅRETS RESULTAT		231 406	344 092

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 844 766	3 055 675
Summa materiella anläggningstillgångar		2 844 766	3 055 675
Summa anläggningstillgångar		2 844 766	3 055 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		154	5 883
Avräkningskonto HSB		810 177	642 116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	45 625	44 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	173 236	163 503
Summa kortfristiga fordringar		1 029 192	855 663
Kassa och bank			
Bank	Not 10	896 006	868 405
Summa kassa och bank		896 006	868 405
Summa omsättningstillgångar		1 925 199	1 724 068
SUMMA TILLGÅNGAR		4 769 965	4 779 742

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	261 885	261 885
Fond för yttre underhåll	2 054 614	1 887 614
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 316 499	2 149 499
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-135 806	-312 898
Årets resultat	231 406	344 092
<i>Summa fritt eget kapital</i>	95 600	31 194
Summa eget kapital	2 412 099	2 180 693
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 111 847 743	650 375
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 847 743	650 375
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	123 248	1 548 864
Medlemmarnas inre fond	Not 1242 382	44 928
Leverantörsskulder	26 260	45 347
Aktuell skatteskuld	Not 1311	4 750
Övriga kortfristiga skulder	Not 148 270	7 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15309 952	297 252
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	510 123	1 948 674
Summa skulder	2 357 866	2 599 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 769 965	4 779 742



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	241 657	359 187
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	210 908	210 908
	452 565	570 095
Erhållen ränta	29 948	24 066
Erlagd ränta	-34 792	-39 170
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	447 721	554 991
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 468	-14 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-18 342	1 530
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	423 911	542 213
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-228 248	-228 248
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-228 248	-228 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	195 663	313 965
Likvida medel vid årets början	1 510 521	1 196 556
Likvida medel vid årets slut	1 706 184	1 510 521
	195 663	313 965

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	787 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	1 902 792	1 883 844
Årsavgift el	54 396	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	122 262	124 725
Konsumtionsavgift el	0	50 311
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 409	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	-4
	2 088 850	2 060 715

I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-83 055	-52 178
El	-134 656	-119 901
Uppvärmning	-387 888	-359 210
Vatten	-153 768	-136 973
Renhållning	-88 890	-73 692
TV, bredband, iptelefoni	-36 911	-35 818
Serviceavtal	-15 499	-19 634
Förvaltningskostnader	-325 427	-339 760
Försäkringar	-57 219	-50 121
Fastighetsskatt	-56 843	-56 843
Övriga driftskostnader	-21 278	-7 882
	-1 361 435	-1 252 012

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 500	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-168 023	-171 319
Kostnader överlåtelse och panter	-9 405	-1 838
Föreningsverksamhet	-4 709	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 319	-2 528
Förbrukningsinventarier	-18 500	0
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
	-236 256	-206 360

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-23 607	-25 981
Övriga arvoden	-5 296	0
Revisionsarvode	-3 308	-3 044
Sociala avgifter	-6 382	-3 222
	-38 593	-32 247

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-197 567	-197 567
Markanläggningar	-13 342	-13 342
	-210 908	-210 908

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 340 627	8 340 627
Ingående anskaffningsvärde mark	254 000	254 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	200 126	200 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 794 753	8 794 753

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 655 693	-5 458 126
Årets avskrivningar byggnader	-197 567	-197 567
Ingående avskrivningar markanläggningar	-83 386	-70 044
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 342	-13 342
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 949 987	-5 739 078

Utgående redovisat värde**2 844 766****3 055 675**

Redovisade värden byggnader	2 487 368	2 684 934
Redovisade värden mark	254 000	254 000
Redovisade värden markanläggningar	103 398	116 740

Fastighetsbeteckning: Ärlan 14

Taxeringsvärde	Värdeår 1966	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		14 400 000	3 641 000	18 041 000	18 041 000
Lokaler		160 000	112 000	272 000	272 000
		14 560 000	3 753 000	18 313 000	18 313 000

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

Fastighetsinteckning	4 068 000	4 068 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 068 000	4 068 000

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	34 610	41 231
Övrig skattefordran	467	0
Övriga kortfristiga fordringar	10 548	2 930
	45 625	44 161

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	63 290	57 219
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 273	9 228
Förutbetalad HSB	95 723	92 187
Förutbetalad Härnösands Plåtslageri AB	0	4 869
Förutbetalad Trygga tak	4 950	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	173 236	163 503

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BANK

SBAB

896 006

868 405

896 006**868 405****Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,49%	2026-07-30	625 375	33 300
Stadshypotek 164-4251		4,76%	2025-04-30	25 000	25 000
Stadshypotek 164-4251		2,87%	2027-09-30	1 320 616	64 948
				1 970 991	123 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 847 743
Nästa års amortering av långfristig skuld					98 248
Lån som ska konverteras inom ett år					25 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					123 248
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					417 992
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 454 751
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

44 928

45 519

Uttag

-2 546

-591

42 382**44 928****Not 13 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

0

4 747

Slutskatteskuld föregående år

11

3

11**4 750****Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

8 270

7 533

8 270**7 533**

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	89 289	87 931
Upplupna räntekostnader	11 124	5 717
Upplupen revision	13 500	11 000
Upplupen snörenhållning	19 657	16 981
Upplupen Livsrum, musikunderhållning	1 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	175 382	175 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	309 952	297 252

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Christopher Henberg	 Ingela Lundgren	 Lars Zetterlund
..... May Andersson	 Pernilla Helsing	 Stefan Bergström

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

Rolf Larsson Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lägret i Härnösand, org.nr. 788000-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lägret 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 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 Lägret 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

Rolf Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

STEFAN BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 17:54:22



INGELA LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 17:17:26



MAY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 19:31:21



LARS ZETTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 09:58:50



PERNILLA HELSING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 12:17:11



CHRISTOPHER HENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 14:15:44



ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 11:58:25



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 21:52:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 11:55:00



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 21:51:15



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.