



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Jämten i Sollefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Jänten i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0655 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 2019-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jänten 7	1961-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.. I försäkringen ingår ej 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 m²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 803
7	lokaler (hyresrätt)	925
32	garageplatser + 2 mc platser	480
39	P-platser	0
1	Lager	0
Totalt 167 objekt		7 208

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 50 st 2 rok, 35 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Richard Larsson	Ordförande
Peter Angermund	Ledamot
Andreas Garefelt	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	HSB Ledamot
Ida Lundin	Ledamot
Kristoffer Modéen	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ida Lundin och Peter Angermund.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Richard Larsson, Andreas Garefelt, Ida Lundin och Åke Wallmark.

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

Valberedning har varit: Åke Wallmark och Rebecka Gårding, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2023-01-01.

Studieverksamhet

Styrelsen har varit studieorganisatör.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Fastighetsskötseln har omhändertagits av Steves fastighetsservice AB med mycket gott resultat.

Under 2024 har vi tappat Sportringen som hyresgäst. Arbete pågår för att hitta ny hyresgäst.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för 2025 med 2%.

Garageplats ligger oförändrad på 300 kronor/månad och parkering oförändrad på 200 kronor/månad.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	OVK-mätning hyreslokaler
2021	Inga åtgärder
2022	Reparation av parkeringsytor, Inköp av en tvättmaskin.
2023	OVK-mätningar i lägenheter och hyreslokaler. Målning av smidesräcken på franska balkonger. Målning av mur. Reparation av parkeringsytor.
2024	Träpanel och smidesräcken entréer - målning. Vikport garage beställd. Byts dec 2024 eller början av 2025

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

Årtal	Åtgärd
2025	Granittrappor lagning entréer, Balkongplatta lagning nos, Tvättstuga - ommålning, Trapphus målning
2026	Asfaltytor lagning, Sophus målning, Målning karm skyltfönster, OVK-besiktning hyreslokaler och garage, Affärslokal fläktaggregat
2027	Helmålning trapphus. Genomgång och spolning av avloppsstammar (relignade 2012)
2028	Träfönster butik, målning. Fläktaggregat? butikslokal.
2029	Byte termostatventiler. OVK-mätningar i lägenheter, hyreslokaler och garage

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	64	73	160	102	158
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	271	238	231	237	216
Årsavgifter, kr/kvm	606	588	536	536	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	556	534	572	565	572
Nettoomsättning, tkr	3 958	3 850	3 866	3 819	3 867
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	131	674	417	688
Soliditet, %	82	84	84	83	83

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	333 155	0	0	333 155
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 435	0	0	21 435
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 355 132	0	128 750	6 483 882
S:a bundet eget kapital, kr	6 709 722	0	128 750	6 838 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 981 419	130 578	-128 750	2 983 247
Årets resultat, kr	130 578	-130 578	122 958	122 958
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 111 997	0	-5 792	3 106 205
S:a eget kapital, kr	9 821 719	0	122 958	9 944 677

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 189 000 kr samt ianspråktagande skett med 60 250 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 111 997
Årets resultat, kr	122 958
Reservation till underhållsfond, kr	-189 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 106 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 106 205
------------------------------------	------------------

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	3 957 799	3 850 081
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 157	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 006 956	3 850 081
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 362 131	-2 867 155
Underhåll enligt plan	Not 5	-60 250	-121 046
Övriga externa kostnader	Not 6	-308 998	-372 694
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 955	-219 672
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-277 936	-277 936
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 077 270	-3 858 503
RÖRELSERESULTAT		-70 313	-8 421
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		193 272	138 999
SUMMA FINANSIELLA POSTER		193 272	138 999
ÅRETS RESULTAT		122 958	130 578



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 282 645	4 553 772
Inventarier och installationer	Not 10	16 455	23 264
Summa materiella anläggningstillgångar		4 299 100	4 577 036
Summa anläggningstillgångar		4 299 100	4 577 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 821	314
Avräkningskonto HSB		630 089	885 506
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	45 709	40 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	319 844	268 075
Summa kortfristiga fordringar		1 000 463	1 194 667
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	0
Summa kortfristiga placeringar		700 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 14	6 186 012	5 996 436
Summa kassa och bank		6 186 012	5 996 436
Summa omsättningstillgångar		7 886 475	7 191 103
SUMMA TILLGÅNGAR		12 185 575	11 768 139



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	333 155	333 155
Upplåtelseavgifter	21 435	21 435
Fond för yttre underhåll	6 483 882	6 355 132
Summa bundet eget kapital	6 838 472	6 709 722
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 983 247	2 981 419
Årets resultat	122 958	130 578
Summa fritt eget kapital	3 106 205	3 111 997
Summa eget kapital	9 944 677	9 821 719
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Medlemmarnas inre fond	Not 151 402 101	1 370 870
Leverantörsskulder	312 584	51 675
Aktuell skatteskuld	Not 162 934	2 934
Övriga kortfristiga skulder	Not 1721 163	12 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18502 117	508 553
Summa kortfristiga skulder	2 240 898	1 946 420
Summa skulder	2 240 898	1 946 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 185 575	11 768 139



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-70 313	-8 421
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	277 936	277 936
	207 623	269 515
Erhållen ränta	193 272	138 999
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	400 894	408 514
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 213	-122
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	294 478	100 448
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	634 159	508 840
 ÅRETS KASSAFLÖDE	 634 159	 508 840
Likvida medel vid årets början	6 881 942	6 373 102
Likvida medel vid årets slut	7 516 101	6 881 942

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 maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 202 920	3 109 560
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-5
Årsavgift el	140 658	119 709
Årsavgift TV/bredband	174 240	174 240
Hysesintäkt lokaler	376 687	407 628
Hysesintäkt garage och bilplatser	203 060	182 520
Hysesintäkt övrigt	200	1 250
Konsumtionsavgift värme	17 613	11 472
Avsatt till inre fond	-177 000	-177 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 439	12 299
Övriga primära intäkter och ersättningar	-18	8 408
	3 957 799	3 850 081

I Årsavgift ingår värme & vatten

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	49 157	0
	49 157	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-492 568	-139 976
Ventilationsrensning	0	-94 155
El	-305 555	-266 055
Uppvärmning	-1 158 712	-993 553
Vatten	-486 682	-456 875
Renhållning	-87 582	-76 809
TV, bredband, iptelefoni	-228 960	-229 234
Obligatoriska besiktningar	0	-27 675
Serviceavtal	-36 815	-12 902
Förvaltningskostnader	-305 712	-330 989
Försäkringar	-167 073	-146 561
Fastighetsskatt	-82 772	-82 772
Övriga driftskostnader	-9 700	-9 598
	-3 362 131	-2 867 155

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll målningsarbeten, fg år tvättstuga	-60 250	-40 421
Underhåll mark och utemiljö fg år	0	-80 625
	-60 250	-121 046

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 375	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-202 844	-296 051
Kostnader överlåtelse och panter	-20 504	-12 235
Föreningsverksamhet	-499	0
Kontorsutrustning och -material	-5 192	-969
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-771	-675
Konsulter	-19 094	0
Förbrukningsinventarier	-11 319	-5 864
Medlemsavgifter HSB	-34 400	-34 400
	-308 998	-372 694

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-8 250	-130 374
Vicevärdsarvode	-51 896	-51 475
Övriga personalkostnader	-1 260	-2 055
Revisionsarvode	0	-5 834
Sociala avgifter	-6 549	-29 934
	-67 955	-219 672

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-271 127	-271 127
Installationer och inventarier	-6 809	-6 809
	-277 936	-277 936

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 775 954

11 775 954

Ingående anskaffningsvärde mark

440 000

440 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**12 215 954****12 215 954****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 662 182

-7 391 055

Årets avskrivningar byggnader

-271 127

-271 127

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-7 933 309****-7 662 182****Utgående redovisat värde****4 282 645****4 553 772**

Redovisade värden byggnader

3 842 645

4 113 772

Redovisade värden mark

440 000

440 000

Fastighetsbeteckning: Jämten 7 i Sollefteå

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1960	17 400 000	4 664 000	22 064 000	22 064 000
Lokaler	1960	1 181 000	477 000	1 658 000	1 658 000
		18 581 000	5 141 000	23 722 000	23 722 000

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

Fastighetsinteckning

7 684 700

7 684 700

varav i eget förvar

7 684 700

7 684 700

Summa ställda säkerheter**0****0****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

71 233

71 233

Utgående anskaffningsvärden

71 233

71 233

Ingående avskrivningar

-47 969

-41 160

Årets avskrivningar

-6 809

-6 809

Utgående avskrivningar

-54 778

-47 969

Utgående redovisat värde**16 455****23 264**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

45 709

38 000

Övriga kortfristiga fordringar

0

2 772

45 709**40 772****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

184 354

167 073

Förutbetalad kabel-TV och bredband

38 160

38 160

Förutbetalad administration

97 330

55 585

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

7 258

319 844**268 075**

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto SBAB			700 000	0
			700 000	0

Not 14 BANK

SBAB			6 186 012	5 996 436
			6 186 012	5 996 436

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde			1 370 870	1 342 230
Avsättning			177 000	177 000
Uttag			-145 769	-148 360
			1 402 101	1 370 870

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld			2 934	2 934
			2 934	2 934

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt			2 076	0
Personalens källskatt			1 297	1 697
Arbetsgivaravgifter			442	442
Övriga kortfristiga skulder			17 348	10 250
			21 163	12 389

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning			175 863	162 091
Upplupen revision			13 000	11 500
Upplupen fastighetsförvaltning			0	23 443
Förutbetalda årsavgifter och hyror			313 254	311 519
			502 117	508 553

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Garefelt.....
Ida Lundin.....
Kristoffer Modéen.....
Peter Angermund.....
Richard Larsson.....
Tina Enheim Jonsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Tommy LidgrenBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämten i Sollefteå, org.nr. 788800-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämten i Sollefteå för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Jämten i Sollefteå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Lidgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

RICHARD LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:34:58



IDA LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 07:55:15



TINA ENHEIM JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:25:57



PETER ANGERMUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:14:03



KRISTOFFER MODÉEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:21:59



ANDREAS GAREFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 12:04:03



TOMMY LIDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:01:51



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:03:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMMY LIDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:04:24



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:01:16



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.