



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Åviksbacken i Hudiksvall

Sparande 336 kr/kvm	Investeringsbehov 20 004 kr/kvm	Skuldsättning 3 502 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	Energikostnad 277 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 1 049 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
336 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
20 004 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 502 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
277 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
1 049 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Äviksbacken i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 787500-1229 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åvik 21:1	1957-05-09	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	126
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 031
9	garageplatser	136
74	p-platser	0
Totalt 174 objekt		5 293

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 42 st 2 rok, 30 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Utterfelt	Ordförande
Britt Westerlund	Ledamot
Håkan Ahlbom	Ledamot
Åsa Svedman	Ledamot
Magnus Jonsson	Ledamot
Ulrika Ringnér	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Utterfelt, Britt Westerlund och Ulrika Ringnér.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Utterfelt, Britt Westerlund, Åsa Svedman, Alicia Schmidt (tom september 2024) och Håkan Ahlbom (from oktober 2024).

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

Valberedning har varit: Rolf Gustafsson (sammankallande) och Lennart Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Stämman togs andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Garage +5% samt extraförråd med +5%

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Ingen höjning för garage och p-plats men extraförråd med +3%.

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 i augusti 2024 varvid underhållsplanen uppdaterades.

Sedan föreningen senaste tre åren gjort följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Utbyte av stamreglerventiler samt montering av termostatventiler
2021	Målning av källargolv Reffelmansvägen 1a-e samt golv i tvättstuga 1 e.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll och filterbyten.
2021	Utbyte av fasadvirke samt målning av hisschakt. Målning av entre'tak samt förrådsutrymmen och sophus.
2021	Målning av källargångar Reffelmansvägen 3 a-c.
2022	Fasadrenovering etapp 1, Reffelmansvägen 1 e samt byte av hängrännor o stuprör.
2022	Målning av samtliga trapphus på Dalgatan.
2022	Inköp av material för uppgradering av hissar på Dalgatan.
2022	Uppgradering av skyddsrum samt uppgradering av rökluckor.
2022	Egenkontroll av brandskydd.
2023	Målning parkering
2023	Trapp (återmontering)
2023	Hissbyte
2023	Fasadrenovering fortsätter

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

Årtal	Åtgärd
2024-2026	Fortsatt fasadrenovering etapp 3 Reffelmansvägen 1C-1B
2024-2026	Uppgradering av hissar på Dalgatan.
2024-2026	Målning av trapphus Dalgatan 2A-2C
2024-2026	Målning av trapphus Reffelmansvägen 3A-3C samt målning av källargångar
2024-2026	Fasadrenovering gavel Dalgatan 2C
2024-2026	Obligatorisk ventilationskontroll och filterbyten
2024-2026	Egenkontroll av brandskydd
2024-2026	Utbyte av rökluckor Reffelmansvägen 1 och Dalgatan 2
2024-2026	Justering av stentrapp ner mot parkering
2024-2026	Komplettering av ventilation i föreningslokalen
2024-2026	Fasadrenovering etapp 2, Reffelmansvägen 1C-1E

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	336	387	424	429	473
Skuldsättning, kr/kvm	3 502	3 642	3 873	4 034	4 201
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 684	3 831	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	277	228	210	213	189
Årsavgifter, kr/kvm	1 049	984	901	892	883
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	1 010	1 000	994	985
Nettoomsättning, tkr	5 701	5 345	5 159	5 124	5 079
Resultat efter finansiella poster, tkr	636	1 084	6 200	1 270	1 490
Soliditet, %	52	50	48	38	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	321 353	0	0	321 353
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 933 291	0	166 435	5 099 726
S:a bundet eget kapital, kr	5 254 644	0	166 435	5 421 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 277 958	1 083 941	-166 435	15 195 464
Årets resultat, kr	1 083 941	-1 083 941	635 545	635 545
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 361 899	0	469 110	15 831 009
S:a eget kapital, kr	20 616 543	0	635 545	21 252 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 390 000 kr samt ianspråktagande skett med 223 565 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	15 361 899
Årets resultat, kr	635 545
Reservation till underhållsfond, kr	-390 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	223 565
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 831 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 831 009

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 700 732	5 345 127
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 700 732	5 345 127
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 960 863	-2 393 717
Underhåll enligt plan	Not 4	-223 565	-78 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 106	-306 425
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-96 548	-111 984
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-920 916	-888 149
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 571 998	-3 778 475
RÖRELSERESULTAT		1 128 734	1 566 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 211	13 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 400	-496 074
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-493 189	-482 711
ÅRETS RESULTAT		635 545	1 083 941

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	38 743 776	37 486 195
Inventarier och installationer	Not 9	142 234	171 588
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 176 551
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 886 011	38 834 333
Summa anläggningstillgångar		38 886 011	38 834 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-400	1 373
Avräkningskonto HSB		1 163 806	304 040
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 917	4 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	115 097	126 382
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 282 420	436 479
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	200 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		200 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	481 783	1 727 126
<i>Summa kassa och bank</i>		481 783	1 727 126
Summa omsättningstillgångar		1 964 203	2 163 605
SUMMA TILLGÅNGAR		40 850 214	40 997 938

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

321 353

321 353

Fond för yttre underhåll

5 099 726

4 933 291

Summa bundet eget kapital

5 421 079

5 254 644

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

15 195 464

14 277 958

Årets resultat

635 545

1 083 941

Summa fritt eget kapital

15 831 009

15 361 899

Summa eget kapital**21 252 088****20 616 543**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

12 533 169

7 020 000

Summa långfristiga skulder

12 533 169

7 020 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 001 188

12 255 545

Leverantörsskulder

243 669

300 278

Aktuell skatteskuld

Not 16

15 814

22 007

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

2 814

5 129

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

801 472

778 436

Summa kortfristiga skulder

7 064 957

13 361 395

Summa skulder**19 598 126****20 381 395****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****40 850 214****40 997 938**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 128 734	1 566 652
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	920 916	888 149
	<u>2 049 650</u>	<u>2 454 801</u>
Erhållen ränta	19 112	13 363
Erlagd ränta	-543 922	-419 609
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 524 840</u>	<u>2 048 555</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 923	11 228
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-11 559	105 189
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 528 204</u>	<u>2 164 972</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-972 593	-1 020 751
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-972 593</u>	<u>-1 020 751</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-741 188	-696 188
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-741 188</u>	<u>-696 188</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-185 577</u>	<u>448 033</u>
Likvida medel vid årets början	2 031 167	1 583 133
Likvida medel vid årets slut	<u>1 845 589</u>	<u>2 031 166</u>
	<u>-185 577</u>	<u>448 033</u>

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

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	14 189 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
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	5 044 776	4 714 692
Årsavgift el	3 837	0
Årsavgift TV/bredband	231 264	0
Hysesintäkt lokaler	71 856	67 464
Hysesintäkt garage och bilplatser	228 840	226 352
Hysesintäkt övrigt	65 690	62 510
Konsumtionsavgift el	1 239	7 056
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	231 264
Intäkt andrahandsupplåtelse	27 517	25 882
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 050	7 090
Övriga fakturerade kostnader	600	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 063	2 817
	5 700 732	5 345 127

I Årsavgift ingår värme, vatten och el.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-546 548	-209 965
El	-145 815	-141 444
Uppvärmning	-1 062 442	-829 488
Vatten	-256 655	-237 200
Renhållning	-119 654	-105 267
TV, bredband, iptelefoni	-232 963	-232 955
Obligatoriska besiktningar	-3 418	-44 782
Serviceavtal	-94 974	-105 915
Hissar serviceavtal & besiktning	-43 989	-56 029
Förvaltningskostnader	-183 729	-190 293
Försäkringar	-64 256	-60 055
Fastighetsskatt	-171 550	-167 942
Övriga driftskostnader	-34 872	-12 383
	-2 960 863	-2 393 717

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-72 875	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-54 253	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-50 000
Underhåll mark och utemiljö	-96 437	-28 200
	-223 565	-78 200

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 875	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-250 842	-209 603
Kostnader överlåtelse och panter	-17 354	-7 351
Föreningsverksamhet	-4 814	-3 259
Kontorsutrustning och -material	-2 073	-5 122
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 349	-20 973
Konsulter	-31 000	0
Förbrukningsinventarier	0	-11 616
Medlemsavgifter HSB	-33 800	-33 500
	-370 106	-306 425

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 000	-64 000
Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
Övriga arvoden	10 000	-5 000
Sociala avgifter	-14 548	-18 984
	-96 548	-111 984

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-891 562	-833 369
Installationer och inventarier	-29 354	-54 780
	-920 916	-888 149

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 892 748	50 632 748
Årets investering byggnader - hissar	0	1 260 000
Årets investering byggnader - rökluckor	298 075	0
Årets investering byggnader - fasad	1 851 069	0
Ingående anskaffningsvärde mark	93 800	93 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 135 692	51 986 548

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 500 354	-13 666 985
Årets avskrivningar byggnader	-891 562	-833 369
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 391 916	-14 500 354

Utgående redovisat värde**38 743 776****37 486 195**

Redovisade värden byggnader

38 649 976

37 392 395

Redovisade värden mark

93 800

93 800

Fastighetsbeteckning: ÅVIK 21:1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	46 000 000	10 600 000	56 600 000	56 600 000
Lokaler		2 158 000	653 000	2 811 000	2 811 000
		48 158 000	11 253 000	59 411 000	59 411 000

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

Fastighetsinteckning	46 971 000	46 971 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	46 971 000	46 971 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 205 292	2 205 292
Utgående anskaffningsvärden	2 205 292	2 205 292

Ingående avskrivningar

-2 033 704

-1 978 923

Årets avskrivningar

-29 354

-54 780

Utgående avskrivningar

-2 063 057

-2 033 704

Utgående redovisat värde**142 234****171 588**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 176 551	1 415 800
Årets Investering (fasad och rökluckor)	972 593	1 020 751
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 149 144	-1 260 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 176 551

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 917	1 088
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 595
	3 917	4 683

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	45 506	41 503
Förutbetald kabel-TV och bredband	58 191	58 801
Förutbetald HSB	10 301	26 078
Upplupna ränteintäkter	1 099	0
	115 097	126 382

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,55%	2025-02-05	100 000	0
Handelsbanken	3,00%	2025-01-05	100 000	0
			200 000	0

Not 14 BANK

Handelsbanken	481 783	1 727 126
	481 783	1 727 126

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,55%	2026-09-30	7 020 000	240 000
Stadshypotek		3,28%	2026-09-30	5 675 000	300 000
Stadshypotek		3,50%	2026-09-30	399 357	21 188
Stadshypotek		3,50%	2025-09-30	5 440 000	180 000
				18 534 357	741 188

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 533 169**

Nästa års amortering av långfristig skuld 561 188
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 440 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 001 188**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 964 752
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 828 417
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 420	20 773
Slutskatteskuld föregående år	7 394	1 234
	15 814	22 007

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	-300	0
Arbetsgivaravgifter	-102	0
Övriga kortfristiga skulder	3 216	5 129
	2 814	5 129

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	101 075	104 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	139 614	127 960
Upplupna räntekostnader	49 609	80 131
Upplupen fastighetsförvaltning	6 497	43 560
Förutbetalda årsavgifter och hyror	471 448	419 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 595
	768 243	778 436

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Britt Westerlund

Håkan Ahlbom

Magnus Jonsson

Mats Utterfelt

Åsa Svedman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äviksbacken i Hudiksvall, org.nr. 787500-1229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äviksbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äviksbacken i Hudiksvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Äviksbacken i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS UTTERFELT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:18:56



BRITT WESTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:04:19



MAGNUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:06:39



ÅSA SVEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:03:16



HÅKAN AHLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 16:05:16



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:20:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Äviksbacken i Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:19:49



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.