



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-4202 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åvik 26:10	1979-09-11	1950

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
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 601
47	p-platser	0
47	garageplatser	630
Totalt 188 objekt		6 231

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 52 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linda Dahlström	Ordförande
Lennart Persson	Ledamot
Jenny Fredin	Ledamot
Elin Krans	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot
Sandra Peters	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Dahlström, Lennart Persson och Jenny Fredin.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Persson, Magnus Jonsson, Elin Krans och Linda Dahlström.

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

Valberedning har varit: Tord Pihlström (sammankallande) och Hans Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2024-08-23, varvid planen uppdaterades.

För att finansiera kommande underhåll och investeringar så planerar föreningen att ta nya lån.

Invigning av grillarna sista april där det bjöds på grillad korv.

I augusti hade vi en sommarfest med mat från "Full Rulle vagnen" och musik från Grindsäter trio.

Ett medlemsmöte hölls i december där det bjöds på Julfika. Styrelsen passade på att informera om kommande arbeten.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Målat om sophuset. Byte av samtliga portar till trapphus, samt dörrar till lägenheter med egen ingång från gården. Installation av bergvärme i alla huskroppar. Nya kraftigare elserviser till flera av husen på området Målat/ renoverat vindskydden på innergården Byggt ett nytt fotbollsmål. Påbörjat borttagning av häckar som står mot garagen för att förhindra att väggarna blir ruttna. Besiktat alla tak för att få reda på vad som behöver åtgärdas. Avverkat några döda träd och stubbfräsning.
2021	Byte av ett antal defekta radiatorer i lägenheter i lägenheter Byggnation av 9 st postlådehus för brevlådor Byggt nytt staket kring lekparken Åtgärdat gräsytor och tagit bort vissa häckar Påbörjat asfaltering av gångvägar på innergården
2022	Asfaltering av vägar och gångvägar. Renoverat miljöhuset, samt ändrat handikappramp. Renoverat två trapphus Nya elmätare på hela området Reparerat elkabel utomhus för utomhusbelysning Brandsskyddsgenomgång av trapphus/vind och källare Genomgång av alla skyddsrum Gunga/ pallkragar för plantering och sandlåda till lekparken Borttagning av några rabatter vid husväggar
2023	Stamspolning i samtliga lägenheter, 1 ny tvättmaskin till stora tvättstugan, Putsning av fasad hus 14, Renovering av 2 trapphus, 2 grillplatser, inköp av 2st freesbe golf och 2st basketkorgar,
2024	Målning av fönster husen längst järnvägen, Bytt ventilations aggregat i hus 6 & 8, Rappning av skorsten hus 7, Kulvertbyte till tvättstugan på gården, Borttagning av fler häckar mot fasader, Tak besiktning av samtliga tak med åtgärdslista, Renovering av 2 trapphus, Byte av informationstavlor till infarterna, Trädbeskrningar, Åtgärder i husgrund hus 11 & 17. Källarstädning,

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Måla/renovera fönster längst havssidan, Måla balkongräcken, Putsa fasad hus 6-8, 24-28, 27,29,31, Renovering av tvättstuga hus 6-8, Olja trätrappor/entreér, Åtgärda anmärkningar efter tak besiktning, Påbörja takbyte hus 6-8, 7, 11-15, 12,14, 16, Måla träfasad hus 12-16, Renovera trapphus,

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	145	260	310	325	264
Skuldsättning, kr/kvm	6 050	6 125	6 921	7 028	7 135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 731	6 814	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	220	221	228	198	260
Årsavgifter, kr/kvm	1 246	1 145	1 036	1 015	1 004
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 176	1 138	1 159	1 176	1 092
Nettoomsättning, tkr	7 327	6 890	6 494	6 585	6 117
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 655	-253	200	816	622
Soliditet, %	5	9	9	9	7

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror bl.a. på ökade driftskostnader och planerade åtgärder enligt underhållsplan samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 300 257 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 145 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om 2,5% avgiftshöjning 2025.

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	450 856	0	0	450 856
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	665 897	0	-665 897	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 116 753	0	-665 897	450 856
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 054 124	-252 593	665 897	3 467 428
Årets resultat, kr	-252 593	252 593	-1 654 870	-1 654 870
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 801 531	0	-988 973	1 812 558
S:a eget kapital, kr	3 918 284	0	-1 654 870	2 263 414

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 658 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 323 897 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	2 801 531
Årets resultat, kr	-1 654 870
Reservation till underhållsfond, kr	-658 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 323 897
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 812 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 812 558

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	7 326 549	6 890 292
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 326 549	6 890 292
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3,20	-4 246 253	-3 447 063
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 430 289	-745 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 239	-516 792
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-100 148	-97 844
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 129 536	-1 130 084
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 513 465	-5 936 956
RÖRELSERESULTAT		-186 916	953 336
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		129 532	103 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 593 873	-1 308 137
Övriga finansiella poster	Not 8	-3 613	-1 145
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 467 954	-1 205 930
ÅRETS RESULTAT		-1 654 870	-252 593

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	36 213 429	37 341 319
Inventarier och installationer	Not 10	0	1 646
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	482 592
Summa materiella anläggningstillgångar		36 213 429	37 825 556
Summa anläggningstillgångar		36 213 429	37 825 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 990	8 444
Avräkningskonto HSB		984 212	1 399 242
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	-14 396	76 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	387 941	362 875
Summa kortfristiga fordringar		1 360 748	1 846 975
Summa omsättningstillgångar		5 442 496	5 794 996
SUMMA TILLGÅNGAR		41 655 925	43 620 551
Kassa och bank			
Kassa		132	1 400
Bank	Not 14	4 081 616	3 946 620
Summa kassa och bank		4 081 748	3 948 020

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

450 856

450 856

Fond för yttre underhåll

0

665 897

Summa bundet eget kapital

450 856

1 116 753

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 467 428

3 054 124

Årets resultat

-1 654 870

-252 593

Summa fritt eget kapital

1 812 558

2 801 531

Summa eget kapital

2 263 414

3 918 284

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

37 100 000

9 200 000

Summa långfristiga skulder

37 100 000

9 200 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

600 000

28 963 636

Medlemmarnas inre fond

Not 16

113 655

139 337

Leverantörsskulder

390 844

531 395

Aktuell skatteskuld

Not 17

19 252

26 637

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

19 377

10 297

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 149 382

830 966

Summa kortfristiga skulder

2 292 510

30 502 268

Summa skulder

39 392 510

39 702 268

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 655 925

43 620 551

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-186 916	953 336
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 129 536	1 130 084
	942 620	2 083 420
Erhållen ränta	129 532	103 352
Erlagd ränta	-1 624 613	-1 338 460
Övriga poster	-3 613	-1 145
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-556 074	847 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 198	-39 008
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	184 619	160 164
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-300 257	968 323
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	482 592	-482 592
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	482 592	-482 592
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-463 636	-600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-463 636	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-281 301	-114 268
Likvida medel vid årets början	5 347 262	5 461 530
Likvida medel vid årets slut	5 065 961	5 347 262
	-281 301	-114 268

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	28 526 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	6 581 904	6 209 328
Årsavgift el	227 044	0
Årsavgift TV/bredband	169 200	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	307 425	261 950
Hysesintäkt övrigt	4 320	4 560
Hysesrabatter	-3 432	-6 480
Konsumtionsavgift el	0	203 410
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	168 750
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 030	11 704
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 880	22 718
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 178	14 352
	7 326 549	6 890 292

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3,20 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-910 029	-349 033
El	-1 070 036	-1 087 908
Vatten	-302 313	-286 785
Renhållning	-253 870	-258 393
TV, bredband, iptelefoni	-255 267	-255 435
Obligatoriska besiktningar	-9 063	-8 688
Serviceavtal	-74 875	-75 592
Förvaltningskostnader	-834 220	-806 676
Försäkringar	-124 582	-108 822
Fastighetsskatt	-172 120	-168 225
Övriga driftskostnader	-239 878	-41 505
	-4 246 253	-3 447 063

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-73 721
Underhåll stammar	0	-87 825
Underhåll tvättstuga	0	-99 375
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-91 842	-109 140
Underhåll installationer	-411 795	-167 199
Underhåll huskropp utvändigt	-926 652	-95 887
Underhåll mark och utemiljö	0	-112 027
	-1 430 289	-745 174

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 375	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-391 081	-380 390
Kostnader överlåtelse och panter	-22 917	-23 154
Föreningsverksamhet	-19 855	-23 604
Konsulter	-87 559	-32 390
Förbrukningsinventarier	-32 000	-2 429
Medlemsavgifter HSB	-36 200	-36 200
Stämma och styrelse	-2 244	0
Kundförluster m m	-9	0
	-607 239	-516 792

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-72 000	-75 777
Övriga arvoden	-4 000	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-21 148	-19 067
	-100 148	-97 844

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-840 981	-840 981
Markanläggningar	-286 909	-286 909
Installationer och inventarier	-1 646	-2 194
	-1 129 536	-1 130 084

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-3 613	-1 145
	-3 613	-1 145

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 688 037	43 688 037
Ingående anskaffningsvärde mark	55 500	55 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 607 267	8 607 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 350 804	52 350 804

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 268 304	-13 427 323
Årets avskrivningar byggnader	-840 981	-840 981
Ingående avskrivningar markanläggningar	-741 181	-454 272
Årets avskrivningar markanläggningar	-286 909	-286 909
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 137 375	-15 009 485

Utgående redovisat värde**36 213 429 37 341 319**

Redovisade värden byggnader	28 578 752	29 419 733
Redovisade värden mark	55 500	55 500
Redovisade värden markanläggningar	7 579 177	7 866 086

Fastighetsbeteckning: ÅVIK 26:10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	46 000 000	9 800 000	55 800 000	55 800 000
Lokaler		758 000	969 000	1 727 000	1 727 000
		46 758 000	10 769 000	57 527 000	57 527 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 152 000	29 577 000
Kommunalborgen finns för lånen i SBAB	0	10 825 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 152 000	40 402 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	72 645	72 645
Utgående anskaffningsvärden	72 645	72 645

Ingående avskrivningar	-70 999	-68 805
Årets avskrivningar	-1 646	-2 194
Utgående avskrivningar	-72 645	-70 999

Utgående redovisat värde**0 1 646**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	482 592	0
Årets Investering - fasadmålning och puts	0	482 592
Omklassificering till underhållskostnader	-482 592	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	482 592

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	-14 396	76 415
	-14 396	76 415

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	138 181	124 582
Förutbetalad Securitas	2 137	1 999
Förutbetalad kabel-TV och bredband	63 193	63 193
Förutbetalad administration	176 724	167 964
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 706	5 138
	387 941	362 876

Not 14 BANK

Handelsbanken	9 556	0
SBAB	4 072 060	3 946 620
	4 081 617	3 946 620

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,14%	2027-06-30	9 900 000	400 000
Stadshypotek		3,38%	2026-09-30	8 600 000	0
Stadshypotek		4,05%	2029-06-30	10 000 000	0
Swedbank		1,78%	2026-11-25	5 000 000	0
Swedbank		1,53%	2030-10-25	4 200 000	200 000
				37 700 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **37 100 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	34 700 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	139 337	159 072
Uttag	-25 682	-19 735
	113 655	139 337

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 199	23 234
Slutskatteskuld föregående år	10 053	3 403
	19 252	26 637

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	4 886	4 544
Övriga kortfristiga skulder	14 491	5 753
	19 377	10 297

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	60 125	68 000
Upplupen HSB	371 346	9 701
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	145 004	162 304
Upplupna räntekostnader	12 565	43 305
Upplupen revision	17 000	17 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	537 065	530 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 277	90
	1 149 382	830 965

Not 20 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Föreningen har tagit nya lån i Handelsbanken och fått tagit ut nya pantbrev till en kostnad av 173 375 kr för dessa lån. Denna kostnad ingår i not 3 Driftkostnader, övriga driftkostnader. SBAB lånen är nu avslutade.

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elin Krans.....
Jenny Fredin.....
Lennart Persson.....
Linda Dahlström.....
Sandra Peters.....
Victoria Lehnberg

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 Håstavillorna i Hudiksvall, org.nr. 716413-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Håstavillorna 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.

Digitalt signerad av

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

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA DAHLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:21:59



SANDRA PETERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:22:12



ELIN KRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:22:38



JENNY FREDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:29:33



LENNART PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:57:26



VICTORIA LEHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:22:27



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:39:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Håstavillorna I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:38:21



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.