



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Stuvaren i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Stuvaren i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2598 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sporren 7	1967-06-06	1967

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 m²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 612
4	lokaler (hyresrätt)	786
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	224
97	p-platser	0
Totalt 197 objekt		8 622

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 9 st 2 rok, 71 st 3 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Mårtensson	Ordförande
Kent Flodén	Ledamot
Jan Lindgren	Ledamot
Anders Dahlström	Ledamot
Stina Ullberg	Ledamot
Petter Stenberg	Ledamot
Britta Mörée	Suppleant
Camilla Olofsson	Suppleant
Oskar Hammarström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

- Ledmöter: Stina Ullberg (fyllnadsval 2024), Fredrik Mårtensson, Anders Dahlström (fyllnadsval 2024)
- Suppleanter: Britta Mörée och Oskar Hammarström

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två i förening av Fredrik Mårtensson, Camilla Olofsson, Kent Flodén, Jan Lindgren.

Revisorer har varit: Marika Lindberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Mats Nilsson (ordförande) och Lars Jonsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar av 48 närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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 2024-07-30, varvid planen uppdaterades.

Under 2024 så hände bl a följande under året:

Byte låssystem på samtliga dörrar

Byte dörrar allmänna utrymmen(tvättstugor/vissa lokaler)

Införande av taggsystem

Införande av bokningssystem av bl atvättstugor

Målning källargångar

Uppfräschning Träffpunkten

Dagvattenavledning till stenkista

Besiktning tak och avhjälpning brister

Översyn balkongtak

Ombekändnad skorsten 19 LM

SBA-besiktning

Föreningsaktiviter i form av Städdag, Semlor, Kanellbullens dag, Adventsfika, Äppel AW mm

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

Årtal	Åtgärd
2020	Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp på 19M
2021	Reling av samlingsledningar(hus 19JK och Förskolan kvarstår). Målning av stödmurar och betong, prov med takavvattningspa utsidan av hus. Fastighetsboxar och vilstolar har monterats i trapphus. Reparation och justering av entréportar (glasparti). Reparation av garageport samt plastgjutning i garageinfart. Byte projektor i Träffpunkten.
2022	Slutförande av relining 19J/K. Asfaltering av uppfart mot flaggstång, Installation av laddstolpar. Altandäck utanför Träffpunkten. Borttagande av blomlådor på garagedäck, nya räcken på garagedäck, nybyggnation av förskolans gårdshus samt diverse mindre målningsjobb bl a stödmurar och sophus.
2023	Färdigställande laddinfrastruktur. Reling av L-huset. Byte lägenhetsdörrar, låssystem samt skalskydd på ytter- och gaveldörrar. Målning luckor på tak samt påbörjad målning av källargolv. Besiktning och åtgärder på tak
2024	Byte låssystem samt skalskydd på ytter- och gaveldörrar. Införande av bokningssystem för tvättstugor och föreningslokaler. Byte av dörrar i källare, tvättstugor, lokaler. Byte reglerutrustning VVS. Bortledning av dagvatten till stenkistor. Försättning målning källargolv.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering/rengöring värmeväxlare + filteraggregat till denna samt renovering cirkulationspump (VVS). Målning sophus samt underhållsmålning. OVK + översyn ventilation. Genomgång och uppdatering av UH-plan. Översyn elanläggningar.
2026	Byte takpapp (behovsprövat) och målning takband. Översyn tvättstugor.Renovering cirkulationspump. Målning trapphus. Översyn tvättstugor
2027	Byte garageport.
2028	Byte entrédörrar. Byte takfläktar.
2029	Omläggning asfalt - garagetak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	192	292	320	313	315
Skuldsättning, kr/kvm	3 377	3 443	3 578	3 679	3 780
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 716	3 826	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	239	213	196	194	188
Årsavgifter, kr/kvm	913	856	778	767	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	952	877	850	838	825
Nettoomsättning, tkr	8 205	7 639	7 327	7 223	7 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	-519	933	1 492	1 393	1 373
Soliditet, %	36	35	34	31	28

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 främst på ökade driftkostnader, ökade underhållskostnader och även avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1008 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 192 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,5% per 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	480 700	0	0	480 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 565 764	0	-386 377	6 179 387
S:a bundet eget kapital, kr	7 046 464	0	-386 377	6 660 087
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 416 047	932 539	386 377	10 734 962
Årets resultat, kr	932 539	-932 539	-518 544	-518 544
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 348 586	0	-132 167	10 216 418
S:a eget kapital, kr	17 395 050	0	-518 544	16 876 505

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 311 000 kr samt ianspråktagande skett med 697 377 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	10 348 585
Årets resultat, kr	-518 544
Reservation till underhållsfond, kr	-311 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	697 377
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 216 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 216 418

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	8 206 765	7 638 742
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 206 765	7 638 742
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 964 192	-3 783 982
Underhåll enligt plan	Not 4	-697 377	-163 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 064	-521 415
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-198 068	-123 689
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 473 692	-1 242 281
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-200 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 844 394	-6 035 016
RÖRELSERESULTAT		362 371	1 603 726
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		46 224	63 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-924 983	-733 734
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 156	-1 440
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-880 915	-671 187
ÅRETS RESULTAT		-518 544	932 539

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 838 733	43 218 073
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	2 086 223
Summa materiella anläggningstillgångar		44 838 733	45 304 296
Summa anläggningstillgångar		44 838 733	45 304 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		877	296
Avräkningskonto HSB		913 392	1 734 837
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	57 284	137 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	494 431	440 024
Summa kortfristiga fordringar		1 465 984	2 312 746
Kassa och bank			
Bank	Not 14	1 160 552	2 169 651
Summa kassa och bank		1 160 552	2 169 651
Summa omsättningstillgångar		2 626 535	4 482 396
SUMMA TILLGÅNGAR		47 465 268	49 786 693

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

480 700

480 700

Fond för yttre underhåll

6 179 387

6 565 764

Summa bundet eget kapital

6 660 087

7 046 464

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 734 962

9 416 047

Årets resultat

-518 544

932 539

Summa fritt eget kapital

10 216 418

10 348 585

Summa eget kapital**16 876 506****17 395 049**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

15 885 304

12 450 000

Summa långfristiga skulder

15 885 304

12 450 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 234 752

17 529 960

Medlemmarnas inre fond

Not 16

111 705

124 990

Leverantörsskulder

341 109

594 245

Aktuell skatteskuld

Not 17

17 738

16 425

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

6 074

603

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

992 080

1 675 420

Summa kortfristiga skulder

14 703 458

19 941 643

Summa skulder**30 588 762****32 391 643****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****47 465 268****49 786 693**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	362 371	1 603 726
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 473 692	1 242 281
	<u>1 836 063</u>	<u>2 846 006</u>
Erhållen ränta	46 224	63 988
Erlagd ränta	-954 730	-715 173
Övriga poster	-2 156	-1 440
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>925 401</u>	<u>2 193 381</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	1 000 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 317	-125 745
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-913 230	1 054 107
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>37 488</u>	<u>4 121 742</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 008 128	-3 598 103
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 008 128</u>	<u>-3 598 103</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-859 904	-871 576
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-859 904</u>	<u>-871 576</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-1 830 544</u>	<u>-347 937</u>
Likvida medel vid årets början	3 904 488	4 252 425
Likvida medel vid årets slut	<u>2 073 944</u>	<u>3 904 488</u>
	<u>-1 830 544</u>	<u>-347 937</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:	00 - 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.

Beskattnings

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	2 997 tkr
Förändring jämfört med föregående år	200 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	6 604 680	6 143 700
Årsavgifter lokaler	236 868	220 356
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-20 243
Årsavgift el	171 252	0
Årsavgift TV/bredband	138 300	0
Hysesintäkt lokaler	633 948	598 308
Hysesintäkt garage och bilplatser	351 300	344 979
Hysesintäkt övrigt	16 080	21 230
Konsumtionsavgift el	31 013	153 228
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	138 300
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 057	11 672
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 096	18 118
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 171	9 094
	8 206 765	7 638 742

I årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-1 065 106	-438 543
Sotning	-2 518	0
El	-619 305	-491 583
Uppvärmning	-1 022 192	-990 692
Vatten	-417 196	-370 456
Renhållning	-245 606	-175 872
TV, bredband, iptelefoni	-236 490	-236 069
Serviceavtal	-41 303	-14 327
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 576	-3 940
Förvaltningskostnader	-780 430	-671 140
Försäkringar	-177 538	-152 885
Fastighetsskatt	-193 920	-190 148
Övriga driftskostnader	-159 013	-48 326
	-4 964 192	-3 783 982

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-9 208
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-57 456	-12 993
Underhåll huskropp utvändigt	-66 548	0
Underhåll balkonger	-176 664	0
Underhåll tak	0	-141 448
Underhåll mark och utemiljö	-378 022	0
Underhåll garage och bilplatser	-18 688	0
	-697 377	-163 649

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-40 391	-16 547
Övriga förvaltningskostnader	-385 274	-412 077
Kostnader överlåtelse och panter	-14 608	-22 210
Föreningsverksamhet	-7 233	-12 751
Kontorsutrustning och -material	-2 539	-758
Konsulter	-9 188	-11 190
Förbrukningsinventarier	-815	-2 000
Medlemsavgifter HSB	-36 800	-36 800
Arrende, hyra, leasing	-14 218	-7 083
	-511 064	-521 415

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-117 600	-78 749
Övriga arvoden	-25 000	-13 000
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-38 475	-27 440
Utbildning	-12 494	0
	-198 068	-123 689

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 345 840	-1 114 429
Markanläggningar	-127 852	-127 852
	-1 473 692	-1 242 281

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid försäljning Lgh 2	0	-200 000
	0	-200 000

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-2 156	-1 440
	-2 156	-1 440

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 931 144	49 437 149
Årets investering byggnader	3 094 351	4 493 995
Ingående anskaffningsvärde mark	1 220 000	1 220 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 758 559	4 758 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 004 054	59 909 703

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 367 825	-14 253 396
Årets avskrivningar byggnader	-1 345 840	-1 114 429
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 323 804	-1 195 953
Årets avskrivningar markanläggningar	-127 852	-127 852
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 165 322	-16 691 630

Utgående redovisat värde

44 838 733 43 218 073

Redovisade värden byggnader	40 311 830	38 563 319
Redovisade värden mark	1 220 000	1 220 000
Redovisade värden markanläggningar	3 306 902	3 434 754

Fastighetsbeteckning: Sporren 7

Taxeringsvärde	Värdeår 1967	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		62 000 000	23 200 000	85 200 000	85 200 000
Lokaler		3 690 000	706 000	4 396 000	4 396 000
		65 690 000	23 906 000	89 596 000	89 596 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	35 349 099	35 349 099
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	35 349 099	35 349 099

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, Relining	0	2 973 227
Ingående värde pågående nyanläggningar, Laddstolpar		8 888
Ingående värde pågående nyanläggningar, LGH-dörrar	1 469 035	
Ingående värde pågående nyanläggningar, Skalskydd	617 187	
Årets Investering LGH-dörrar (Laddstolpar)	475 610	1 469 035
Årets Investering Skalskydd	532 519	617 187
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 094 351	-2 982 114
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 086 223

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	57 284	43 834
Övriga kortfristiga fordringar	0	93 755
	57 284	137 589

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	195 881	177 538
Förutbetald QT Systems 2025	15 758	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	35 054	23 287
Förutbetald HSB	227 107	218 795
Upplupen Nomor skadedjursavtal	5 294	5 067
Upplupen Grenkeleasing hjärtstartare	2 749	2 749
Upplupna Byggbeslag Lås & Säkerhet, serviceavtal	12 587	12 587
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	494 431	440 024

Not 14 BANK

SBAB	1 160 552	2 169 651
	1 160 552	2 169 651

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,72%	2026-12-01	6 535 304	150 000
Swedbank		3,86%	2025-02-28	1 302 252	130 224
Swedbank		1,10%	2026-01-23	3 000 000	0
Swedbank		3,52%	2025-03-28	3 500 000	0
Swedbank		4,01%	2033-02-25	3 500 000	0
Swedbank		3,79%	2025-04-28	5 332 500	100 000
Swedbank		4,08%	2027-11-25	3 300 000	300 000
Swedbank		1,18%	2025-11-25	2 650 000	200 000
				29 120 056	880 224

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 885 304**

Nästa års amortering av långfristig skuld 450 000

Lån som ska konverteras inom ett år 12 784 752

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **13 234 752**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 520 896

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 24 718 936

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	124 990	124 990
Uttag	-13 285	0
	111 705	124 990

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	17 106	16 425
Slutskatteskuld föregående år	632	0
	17 738	16 425

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	5 345	0
Övriga kortfristiga skulder	729	603
	6 074	603

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen Energi & Driftteknik, projekt Skalskydd, fakt 1100532	0	61 719
Upplupen Energi & Driftteknik, projekt Skalskydd, fakt 1100534		555 469
Upplupen Åberginredningar taksäkerhet dec	0	32 448
Upplupna Telenor dec	0	11 356
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	243 050	278 192
Upplupna räntekostnader	47 797	77 544
Upplupen revision	25 000	13 000
Upplupen snörenhållning	26 406	0
Upplupen HSB	5 268	
Upplupen ÅIM Bygg	6 148	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	638 411	645 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	992 080	1 675 420

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Dahlström.....
Fredrik Mårtensson.....
Jan Lindgren.....
Kent Flodén.....
Petter Stenberg.....
Stina Ullberg

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

Marika Lindberg
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stuvaren i Sundsvall, org.nr. 789200-2598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stuvaren i Sundsvall 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 Stuvaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marika Lindberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

FREDRIK MÅRTENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 11:34:02



ANDERS DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:00:18



KENT FLODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 09:00:31



STINA ULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:44:24



JAN LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:36:31



PETTER STENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:54:11



MARIKA LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:58:54



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:47:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIKA LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:52:23



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:46:56



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.