



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Torget i Kungsgården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Torget i Kungsgården med säte i Sandviken org.nr. 785500-0530 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åsen 33:23	1956-01-01	1957

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
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	332
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 094
4	lokaler (hyresrätt)	138
3	garageplatser	45
10	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1 609

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 16 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sandviken Åsen GA:5	G:A	717903-9990	2040 / 31982	Utfartsvägar och gång-och cykelväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dennis Lööf	Ordförande
Göran Eriksson	Ledamot
Rauno Päiväniemi	Ledamot
Maria Sunding	Ledamot
Nattapong Lomket	Ledamot
Mario Tangen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dennis Lööf, Nattapong Lomket, Göran Eriksson samt Mario Tangen.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dennis Lööf och Rauno Päiväniemi.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2025-05-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-09-24 varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Relining av avlopp
2020	Byte av takfönster
2021	Tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan
2022	Byte av fönster

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

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av IMD
2026	Översyn av balkonger
2027	Fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	183	106	127	208	295
Skuldsättning, kr/kvm	2 336	2 381	2 421	2 461	2 549
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 636	2 687	2 732	2 777	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	203	189	194	196	170
Årsavgifter, kr/kvm	1 093	1 093	1 026	1 031	892
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	740	1 028	970	739	814
Nettoomsättning, tkr	1 190	1 245	1 229	1 189	1 285
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	-8	4	227	354
Soliditet, %	23	20	20	20	16

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	98 730	0	0	98 730
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	987 482	0	100 000	1 087 482
S:a bundet eget kapital, kr	1 086 212	0	100 000	1 186 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 596	-8 488	-100 000	-130 084
Årets resultat, kr	-8 488	8 488	116 570	116 570
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-30 084	0	16 570	-13 514
S:a eget kapital, kr	1 056 128	0	116 570	1 172 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100.000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-30 084
Årets resultat, kr	116 570
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 514

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 514
------------------------------------	----------------

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	1 190 921	1 245 246
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	408 085
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 190 921	1 653 331
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-539 093	-1 125 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 909	-116 350
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-97 646	-110 448
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 642	-178 642
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-932 291	-1 531 021
RÖRELSERESULTAT		258 630	122 310
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 038	1 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 099	-131 877
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-142 061	-130 798
ÅRETS RESULTAT		116 570	-8 488



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 390 376	4 569 018
Summa materiella anläggningstillgångar		4 390 376	4 569 018
Summa anläggningstillgångar		4 390 376	4 569 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 991	0
Avräkningskonto HSB		682 037	423 937
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 392	2 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 545	161 901
Summa kortfristiga fordringar		800 965	588 162
Summa omsättningstillgångar		800 965	588 162
SUMMA TILLGÅNGAR		5 191 341	5 157 180



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 730

98 730

Fond för yttre underhåll

1 087 482

987 482

Summa bundet eget kapital

1 186 212

1 086 212

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-130 084

-21 596

Årets resultat

116 570

-8 488

Summa ansamlad förlust

-13 514

-30 084

Summa eget kapital**1 172 698****1 056 128**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

2 361 372

2 824 208

Summa långfristiga skulder

2 361 372

2 824 208

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 397 836

1 007 610

Medlemmarnas inre fond

Not 12

10 375

10 375

Leverantörsskulder

35 887

29 144

Aktuell skatteskuld

Not 13

4 046

10 166

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

1 206

1 843

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

207 921

217 707

Summa kortfristiga skulder

1 657 272

1 276 844

Summa skulder**4 018 644****4 101 052****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****5 191 341****5 157 180**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	258 630	122 310
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	178 642	178 642
	437 272	300 952
Erhållen ränta	1 038	1 079
Erlagd ränta	-146 844	-135 087
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	291 467	166 944
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	45 298	-104 786
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-6 054	-21 728
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	330 711	40 430
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-72 610	-64 360
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-72 610	-64 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	258 101	-23 930
Likvida medel vid årets början	423 937	447 867
Likvida medel vid årets slut	682 037	423 937
	258 101	-23 930

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.

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.

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	1 034 076	1 034 076
Årsavgifter lokaler	523 932	523 932
Hysesintäkt lokaler	127 140	181 140
Hysesintäkt garage och bilplatser	22 800	24 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 305	5 430
Övriga primära intäkter och ersättningar	600	0
	1 714 853	1 769 178
Årsavgiftsbortfall	-523 932	-523 932
Summa nettoomsättning	1 190 921	1 245 246

Föreningen bostadsrättslokaler är i eget förvar och hyrs ut, varvid intäkterna hamnar som hyresintäkt

I Årsavgift ingår värme, vatten, el

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	350 529
El-stöd	0	57 556
	0	408 085

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-6 539	-592 774
El	-232 134	-203 081
Vatten	-95 169	-100 681
Renhållning	-33 004	-29 245
Förvaltningskostnader	-41 970	-80 547
Försäkringar	-55 319	-47 394
Fastighetsskatt	-22 828	-22 828
Övriga driftskostnader	-52 130	-49 031
	-539 093	-1 125 581

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 125	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-73 909	-70 632
Kostnader överlåtelse och panter	-6 875	-4 945
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 200
Förbrukningsinventarier	0	-2 698
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-17 000
	-116 909	-116 350

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-22 250	-26 500
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	-24 000	-24 000
Sociala avgifter	-15 396	-23 948
	-97 646	-110 448

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-178 642	-178 642
	-178 642	-178 642

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 545 530

6 545 530

Ingående anskaffningsvärde mark

76 565

76 565

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**6 622 095****6 622 095****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 053 077

-1 874 435

Årets avskrivningar byggnader

-178 642

-178 642

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 231 719****-2 053 077****Utgående redovisat värde****4 390 376****4 569 018**

Redovisade värden byggnader

4 313 811

4 492 453

Redovisade värden mark

76 565

76 565

Fastighetsbeteckning: Åsen 33:23**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1957

4 113 000

1 184 000

5 297 000

5 297 000

4 113 000**1 184 000****5 297 000****5 297 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

4 082 000

4 082 000

Summa ställda säkerheter**4 082 000****4 082 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

2 392

2 325

2 392**2 325****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring

63 568

55 319

HSB

6 400

6 159

Övrigt

37 577

100 423

107 545**161 901**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,35%	2025-06-01	424 944	4 800
Stadshypotek		4,52%	2025-06-01	500 744	5 656
Stadshypotek		5,11%	2027-09-30	943 936	10 152
Stadshypotek		4,95%	2028-12-01	257 860	2 888
Stadshypotek		4,95%	2028-12-01	273 528	2 912
Stadshypotek		3,64%	2026-12-30	935 000	24 750
Stadshypotek		3,08%	2025-06-01	423 196	4 952
				3 759 208	56 110

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 369 622

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 702

Lån som ska konverteras inom ett år

1 348 884

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 389 586

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,10%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

257 440

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 478 658

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

0

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

10 375

10 375

10 375**10 375**

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

4 046

10 166

4 046**10 166**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

900

900

Arbetsgivaravgifter

306

943

1 206**1 843**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	3 613	3 928
Upplupna räntekostnader	13 599	17 344
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 373	98 340
El, Vatten	36 836	41 757
Snöröjning	0	24 838
Upplupet arvode	11 500	12 500
Upplupet revisionsarvode	25 000	19 000
	207 921	217 707

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Dennis Lööf	 Göran Eriksson	 Maria Sunding
..... Nattapong Lomket	 Rauno Päiväniemi	

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

Johanna Gustavsson Revisor vald av föreningsstämman	Richard Ohlsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torget i Kungsgården, org.nr. 785500-0530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2023 hölls senare än vad lagen anger.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Torget i Kungsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DENNIS LÖÖF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 16:02:49



NATTAPONG LOMKET

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 16:53:58



RAUNO PÄIVÄNIEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 16:57:18



MARIA SUNDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 18:01:43



KARL GÖRAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 17:06:25



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-14 kl. 14:25:09



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 07:53:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Torget i Kungsgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-14 kl. 14:26:24



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 07:55:25



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.