



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Kantarellen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Kantarellen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716413-9524 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granlo 3:217	1979-06-25	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. 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
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 690
69	p-platser	0
116	garageplatser	1 740
Totalt 346 objekt		16 430

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 59 st 3 rok, 70 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ingrid Larsson	Ordförande
Bo Nordvall	Ledamot
Yvonne Kvist	Ledamot
Peter Fredriksson	Ledamot
Peter Nolin	Ledamot
Martina Jarredsdotter Boström	Ledamot
Anna Asplund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Asplund och Yvonne Kvist.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Larsson, Martina Jarredsdotter Boström, Peter Fredriksson och Peter Nolin.

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

Valberedning har varit: Inger Wingham, Gunilla Lundholm och Erika Burman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 73 röstberättigade medlemmar.

Stämman antog beslut 2 (2) av Normalstadgar 2023

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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 2024-06-17, varvid planen uppdaterades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

Avgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,0%

Från 2025-01-01 höjs månadsavgiften med + 3,5% motiverat av ökade kostnader för bland annat fjärrvärme 9%, vatten 15%, avfallshantering 35%, el 12%, HSB-avtal 4,4% m fl.

Förändringar i föreningens förvaltning, fastighetsskötsel och styrelse

Under 2024 har föreningen för första gången helt nyttjat HSB fastighetsskötsel och den upphandlade tjänsten med en förvaltare. Under årsstämman i maj valdes också en ny styrelse. Fem av sju ledamöter är nya på posterna.

Under 2024 har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av trappor i området.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras vart 6:e år).
- Nya cirkulationspumpar i undercentralerna.
- Uppförande av laddstolpar (6 st) på centralparkeringen för elbil enligt bifallen motion Årsmöte 2023.
- Underhållsspolning av avloppssystemet från samtliga bostadsrätters badrum, WC och kök fram till ommunens anslutning med anledning av att det förekommer mycket avloppsstopp. Även kontroll/filmning och akut åtgärd genomförd.
- Takbesiktning och byte av trasiga takpannor.
- Asfaltering av stora ytor på centralparkeringen och östra parkeringen samt delar av Malmövägen.
- Byte av syllar och balkar i en del garage.
- Vägbom vid Malmövägen 2 har bytts ut mot en självstängande bom.
- Nedsågning av större träd i början av Malmövägen.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Etablering av molokstationer
- Upprustning av samlingslokal
- Upprustning av bastu/relax
- Upprustning av övernattningsrum
- Där utöver har löpande underhåll gjorts på föreningens mark och byggnader.

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

I januari 2025 kommer en ny underhållsplan att upprättas utifrån en uppdelning av fastighetens olika byggnader. De besiktningar av tak, fasader och avlopp som gjorts under 2024 kommer tillsammans med övrig fastighetsbesiktning och den tidigare underhållsplanen att ligga till grund för styrelsens prioriterade åtgärder kommande 5 år.

År 2025 Underhållsåtgärder:

- Se kommande underhållsplan
- Tak

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

Se kommande underhållsplan

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Vår- och höstdagar för utestädning med gemensam korv- och hamburgergrillning samt lotteri och fiskdamm.

Furuviksresan för familjer på Malmövägen återupptogs.

Medlemsmöte den 25 september där styrelsen gick igenom en del större projekt och övrig information. Medlemmarna hade möjlighet att ställa frågor. Vi förklarade också varför vi pausade garageportsupphandlingen.

Malmövägen 40 år firades med en fest på Englaporten där ca 60 medlemmar deltog.

Ekonomi

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 234.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	298	166	228	306	313
Skuldsättning, kr/kvm	3 143	2 862	3 258	3 306	3 403
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 143	3 201	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	197	175	189	190	165
Årsavgifter, kr/kvm	880	851	847	843	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	960	798	889	884	875
Nettoomsättning, tkr	13 246	13 111	13 065	12 989	12 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 668	-498	795	1 987	1 504
Soliditet, %	29	26	27	26	23

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	3 635 900	0	0	3 635 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	223 000	0	0	223 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 496 456	0	803 037	6 299 493
S:a bundet eget kapital, kr	9 355 356	0	803 037	10 158 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 529 157	-498 006	-803 037	8 228 114
Årets resultat, kr	-498 006	498 006	2 667 681	2 667 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 031 151	0	1 864 644	10 895 795
S:a eget kapital, kr	18 386 507	0	2 667 681	21 054 188

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 046 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 963 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	9 031 151
Årets resultat, kr	2 667 681
Reservation till underhållsfond, kr	-1 046 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 963
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 895 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 895 795

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	13 412 993	13 111 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	688 408	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		14 101 401	13 111 348
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 209 743	-8 764 683
Underhåll enligt plan	Not 5	-242 963	-1 827 307
Övriga externa kostnader	Not 6	-948 383	-675 873
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-157 337	-582 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 465 418	-1 403 006
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 023 845	-13 252 902
RÖRELSERESULTAT		3 077 556	-141 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		684 993	617 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094 688	-973 285
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-480
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-409 875	-356 452
ÅRETS RESULTAT		2 667 681	-498 006

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 496 180	45 495 342
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	26 472
Summa materiella anläggningstillgångar		47 496 180	45 521 814
Summa anläggningstillgångar		47 496 180	45 521 814
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 728	679
Kundfordringar		0	3 700
Avräkningskonto HSB		1 193 536	3 286 352
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	318 154	298 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	937 865	1 186 531
Summa kortfristiga fordringar		2 460 283	4 776 165
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	13 000 000	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar		13 000 000	10 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	8 422 596	10 825 308
Summa kassa och bank		8 422 596	10 825 308
Summa omsättningstillgångar		23 882 879	25 601 473
SUMMA TILLGÅNGAR		71 379 058	71 123 287

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 635 900	3 635 900
Upplåtelseavgifter	223 000	223 000
Fond för yttre underhåll	6 299 493	5 496 456
Summa bundet eget kapital	10 158 393	9 355 356

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 228 114	9 529 157
Årets resultat	2 667 681	-498 006
Summa fritt eget kapital	10 895 795	9 031 151

Summa eget kapital

21 054 188

18 386 507

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	39 184 796	38 971 271
Summa långfristiga skulder		39 184 796	38 971 271

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 977 394	8 047 078
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 437 854	1 492 905
Leverantörsskulder		960 798	2 410 463
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	23 467	93 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 740 561	1 721 538
Summa kortfristiga skulder		11 140 074	13 765 508

Summa skulder

50 324 870

52 736 779

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 379 058

71 123 287

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 077 556	-141 554
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 465 418	1 403 006
	4 542 974	1 261 453
Erhållen ränta	1 007 099	286 813
Erlagd ränta	-1 113 406	-961 612
Övriga poster	-180	-480
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 436 488	586 173
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 040	-558 547
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 537 032	1 478 702
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 800 415	1 506 328
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 439 784	-711 818
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	10 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 439 784	9 288 182
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-856 159	-836 404
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-856 159	-836 404
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 495 528	9 958 106
Likvida medel vid årets början	24 111 660	14 153 554
Likvida medel vid årets slut	22 616 132	24 111 660
	-1 495 528	9 958 106

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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.

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	57 057 tkr
Förändring jämfört med föregående år	4 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	12 630 756	12 505 812
Årsavgift TV/bredband	289 800	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	635 900	630 196
Hysesintäkt övrigt	500	0
Hysesrabatter	-146	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	289 800
Avsatt till inre fond	-336 001	-336 605
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	25 216	18 474
Övriga primära intäkter och ersättningar	166 968	3 671
	13 412 993	13 111 348

I årsavgift ingår värme, vatten, el, TV samt bredband 500/500.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	688 408	0
	688 408	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-2 291 789	-2 279 294
El	-345 541	-318 067
Uppvärmning	-1 655 041	-1 743 054
Vatten	-896 747	-815 384
Renhållning	-527 170	-278 878
Bevakningskostnader	-6 063	-3 063
TV, bredband, iptelefoni	-328 488	-323 872
Obligatoriska besiktningar	-81 529	-10 500
Serviceavtal	-104 207	-8 850
Förvaltningskostnader	-1 239 785	-2 217 362
Försäkringar	-389 118	-365 949
Fastighetsskatt	-296 220	-289 619
Övriga driftskostnader	-48 045	-110 792
	-8 209 743	-8 764 683

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll dörrar	0	-203 824
Underhåll fasad	0	-529 875
Underhåll tvättstuga	0	-88 763
Underhåll VVS, byte pump & stanventil	-232 597	0
Underhåll tak	0	-330 000
Underhåll mark och utemiljö	-10 366	-572 500
Underhåll övrigt	0	-102 347
	-242 963	-1 827 307

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-24 250	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-573 960	-395 624
Kostnader överlåtelse och panter	-21 573	-19 479
Föreningsverksamhet	-92 704	-10 667
Kontorsutrustning och -material	-2 436	-6 025
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-15 575
Konsulter	-132 734	-83 469
Förbrukningsinventarier	-6 187	-58 139
Medlemsavgifter HSB	-56 300	-56 300
Stämma och styrelse	-294	0
Arrende, hyra, leasing	-37 946	-14 594
	-948 383	-675 873

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-116 000	-154 000
Löner för anställda	0	-156 120
Övriga arvoden	-6 000	0
Övriga personalkostnader	0	-26 083
Revisionsarvode	-10 000	-10 000
Sociala avgifter	-25 337	-139 104
Uttagsskatt	0	-79 850
Utbildning	0	-16 875
	<u>-157 337</u>	<u>-582 032</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 370 564	-1 335 540
Markanläggningar	-94 854	-67 466
	<u>-1 465 418</u>	<u>-1 403 006</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter lån	-180	-480
	<u>-180</u>	<u>-480</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 126 566	70 441 220
Årets investering byggnader	433 494	685 346
Ingående anskaffningsvärde mark	2 301 100	2 301 100
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 011 989	1 011 989
Årets investering markanläggning	3 032 763	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 905 911	74 439 655

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-28 404 586	-27 069 046
Årets avskrivningar byggnader	-1 370 564	-1 335 540
Ingående avskrivningar markanläggningar	-539 727	-472 261
Årets avskrivningar markanläggningar	-94 854	-67 466
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 409 732	-28 944 313

Utgående redovisat värde

47 496 180 45 495 342

Redovisade värden byggnader	41 784 909	42 721 980
Redovisade värden mark	2 301 100	2 301 100
Redovisade värden markanläggningar	3 410 170	472 262

Fastighetsbeteckning: Granlo 3:217

Taxeringsvärde	Värdeår 1979	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		77 000 000	14 600 000	91 600 000	91 600 000
Lokaler		1 604 000	1 775 000	3 379 000	3 379 000
		78 604 000	16 375 000	94 979 000	94 979 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	63 571 000	63 571 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	63 571 000	63 571 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	26 472	0
Årets Investering	0	26 472
Omklassificering till Underhåll	-26 472	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	26 472

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	240 995	234 828
Övrig skattefordran	77 159	64 075
	318 154	298 903

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	456 095	389 118
Förutbetalad kabel-TV och bredband	75 058	79 510
Förutbetalad HSB	289 463	278 435
Förutbetalad AB Byggbeslag Lås & Säkerhet	1 519	1 475
Förutbetalad Umeå Release Finans AB	9 355	9 513
Upplupna ränteintäkter	106 374	428 481
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	937 865	1 186 531

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB Placeringskonto	2,75%	2025-09-16	5 000 000	0
SBAB Placeringskonto	3,20%	2025-04-02	8 000 000	0
SBAB Placeringskonto	3,42%	2024-09-09	0	5 000 000
SBAB Placeringskonto	3,19%	2024-09-23	0	5 000 000
			13 000 000	10 000 000

Not 15 BANK

SBAB	8 421 104	10 825 308
Swedbank	1 492	0
	8 422 596	10 825 308

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,79%	2028-01-30	3 500 884	211 112
Stadshypotek		1,07%	2025-06-30	6 122 590	69 180
Stadshypotek		1,34%	2026-10-30	6 220 624	69 896
Stadshypotek		4,22%	2028-07-30	8 697 973	106 396
Swedbank		4,03%	2029-10-25	6 939 200	260 800
Swedbank		1,31%	2026-01-23	4 000 000	0
Swedbank		1,29%	2027-09-24	3 490 000	40 000
Swedbank		3,02%	2027-12-22	7 190 919	124 950
				46 162 190	882 334

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **39 184 796**

Nästa års amortering av långfristig skuld 854 804

Lån som ska konverteras inom ett år 6 122 590

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 977 394**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 529 336

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 41 750 520

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

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 492 905	1 442 072
Avsättning	336 001	336 605
Uttag	-391 052	-285 772
	1 437 854	1 492 905

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	79 850
Personalens källskatt	9 000	0
Arbetsgivaravgifter	7 305	261
Övriga kortfristiga skulder	7 162	13 413
	23 467	93 524

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	126 200	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	279 072	537 964
Upplupna räntekostnader	146 159	164 877
Upplupen revision	20 500	16 000
Upplupen fastighetsförvaltning, HSB	35 538	0
Upplupen snörenhållning	1 821	
Upplupen Tre Jonsson Bygg	22 431	
Upplupen Permoluft	3 428	
Upplupen juridiskt arvode HSB	3 859	
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 101 552	1 002 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	1 740 561	1 721 538

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anna Asplund	 Bo Nordvall	 Ingrid Larsson
..... Martina Jarredsdotter Boström	 Peter Fredriksson	 Peter Nolin
..... Yvonne Kvist		

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

Leif Wing	BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kantarellen i Sundsvall, org.nr. 716413-9524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kantarellen 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. Revisorernas 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 Kantarellen 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Wingh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

INGRID LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:59:00



PETER FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:05:48



PETER NOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 23:45:18



BO NORDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 09:59:55



YVONNE KVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:07:18



ANNA ASPLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 15:43:34



**MARTINA JARREDSDOTTER
BOSTRÖM**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:43:12



LEIF WINGH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:10:25



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 16:11:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LEIF ANDERS WINGH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:08:07



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 16:10:25



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.