



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Underlaget i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Underlaget i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2416 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Underlaget 14	1968-08-01	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	196
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 574
8	p-platser	0
Totalt 43 objekt		1 770

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 16 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Lundberg	Ordförande
Erja Sjöström	Ledamot
Roger Norman	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot
Didrick Lilja	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erja Sjöström och Didrick Lilja.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Lundberg, Erja Sjöström, Catrin Wassman och Didrick Lilja.

Revisorer har varit: Borevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har bestått av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09. På stämman deltog fyra röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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

Föreningen har en 50-årig 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 2024-02-06, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2020	OVK-besiktning. Byte av styrskåp, styrbox och cirkulationspump för värme i undercentral. Renovering av två återstående balkonger på södra gaveln.
2021	Plåtarbete på skärmtak vid entréer. Två nya parkeringsplatser med motorvärmare.
2022	Målning av källarfönster och galler. Installation av individuell elmätning i varje lägenhet.
2023	Anpassning av hyreslokal till ny hyresgäst. Besiktning av tak.
2024	Byte av värmeväxlare. Inköp av ny tvättmaskin.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tvättmaskin vid behov. Spolning av avloppsrör.
2026	OVK-besiktning av lägenheter. Målning av källargolv. Byte av avfuktare i torkrum.
2027	Målning av skärmtak vid entréer samt målning av tamburdörrar.
2028	Puts av fasad åt väster.
2029	Målning av utsida fönster vid behov. Byte av cirkulationspump för vatten vid behov. OVK-besiktning av lokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	145	212	241	282
Skuldsättning, kr/kvm	962	1 018	1 244	1 301	1 335
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 081	1 145	1 399	1 463	0
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	307	267	203	197	189
Årsavgifter, kr/kvm	912	878	850	850	850
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	92	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	904	862	826	826	827
Nettoomsättning, tkr	1 584	1 525	1 462	1 461	1 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	-100	80	169	250	216
Soliditet, %	65	63	60	58	55

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.

Upplysning om föreningens förlust

Föreningen redovisar för år 2024 ett underskott om -100 tkr. Styrelsen bedömer att underskottet 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	43 780	0	0	43 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 110 480	0	-70 706	2 039 774
S:a bundet eget kapital, kr	2 154 260	0	-70 706	2 083 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 586 696	79 751	70 706	1 737 153
Årets resultat, kr	79 751	-79 751	-99 655	-99 655
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 666 447	0	-28 949	1 637 498
S:a eget kapital, kr	3 820 707	0	-99 655	3 721 052

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 210 706 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	1 666 447
Årets resultat, kr	-99 655
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	210 706
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 637 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 637 498

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	1 599 479	1 525 292
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 599 479	1 525 292
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 096 467	-1 055 993
Underhåll enligt plan	Not 4	-210 706	-11 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 737	-171 391
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 249	-45 477
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-162 751	-165 606
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 700 910	-1 449 595
RÖRELSERESULTAT		-101 431	75 697
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		62 224	43 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 447	-39 013
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		1 777	4 054
ÅRETS RESULTAT		-99 655	79 751

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 795 920	3 958 672
Summa materiella anläggningstillgångar		3 795 920	3 958 672
Summa anläggningstillgångar		3 795 920	3 958 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		111	28
Avräkningskonto HSB		156 219	294 930
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	76 994	103 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	135 984	104 709
Summa kortfristiga fordringar		369 308	502 814
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	1 500 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	382 052	117 282
Summa kassa och bank		382 052	117 282
Summa omsättningstillgångar		1 951 360	2 120 096
SUMMA TILLGÅNGAR		5 747 280	6 078 767

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 780

43 780

Fond för yttre underhåll

2 039 774

2 110 480

Summa bundet eget kapital

2 083 554

2 154 260

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 737 153

1 586 696

Årets resultat

-99 655

79 751

Summa fritt eget kapital

1 637 499

1 666 447

Summa eget kapital**3 721 053****3 820 707**

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 702 256

1 802 256

Medlemmarnas inre fond

Not 15

18 479

18 479

Leverantörsskulder

100 848

84 115

Aktuell skatteskuld

Not 16

4 435

12 068

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

0

27 561

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

200 209

313 581

Summa kortfristiga skulder

2 026 227

2 258 060

Summa skulder**2 026 227****2 258 060****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****5 747 280****6 078 767**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-101 431	75 697
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	162 751	165 606
	61 320	241 303
Erhållen ränta	57 051	42 550
Erlagd ränta	-57 224	-39 132
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	61 148	244 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34	-23 797
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-135 056	165 245
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-73 942	385 870
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-100 000	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-100 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-173 942	-14 130
Likvida medel vid årets början	1 912 212	1 926 342
Likvida medel vid årets slut	1 738 270	1 912 212
	-173 942	-14 130

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 330 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 378 524	1 338 444
Årsavgift el	56 223	0
Hysesintäkt lokaler	101 340	89 889
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 800	28 500
Hysesintäkt övrigt	11 040	11 040
Konsumtionsavgift el	2 519	43 033
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 349	3 939
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 684	10 447
	1 599 479	1 525 292
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-104 145	-145 743
El	-114 968	-115 603
Uppvärmning	-263 807	-253 727
Vatten	-163 827	-103 313
Renhållning	-49 325	-51 346
Bevakningskostnader	0	-4 035
TV, bredband, iptelefoni	-73 243	-73 581
Serviceavtal	-17 975	-8 646
Förvaltningskostnader	-219 696	-209 015
Försäkringar	-26 286	-23 321
Fastighetsskatt	-54 556	-54 556
Övriga driftskostnader	-8 641	-13 106
	-1 096 467	-1 055 993
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-58 564	0
Underhåll byte värmeväxlare	-152 142	0
Underhåll byte ställdon	0	-11 128
	-210 706	-11 128
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 625	-10 550
Övriga förvaltningskostnader	-138 998	-134 254
Kostnader överlåtelse och panter	-5 111	-4 080
Föreningsverksamhet	-924	-348
Kontorsutrustning och -material	-479	-1 560
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 000	-3 000
Medlemsavgifter HSB	-17 600	-17 600
	-184 737	-171 391
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-38 500	-37 800
Sociala avgifter	-7 749	-7 677
	-46 249	-45 477
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-150 909	-150 909
Markanläggningar	-11 843	-14 698
	-162 751	-165 606
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Stadshypotek bankkostnader	0	-300
	0	-300

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 105 594	9 105 594
Ingående anskaffningsvärde mark	17 205	17 205
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	146 976	146 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 269 775	9 269 775

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 251 230	-5 100 321
Årets avskrivningar byggnader	-150 909	-150 909
Ingående avskrivningar markanläggningar	-59 873	-45 175
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 843	-14 698
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 473 855	-5 311 103

Utgående redovisat värde

3 795 920 3 958 672

Redovisade värden byggnader	3 703 455	3 854 364
Redovisade värden mark	17 205	17 205
Redovisade värden markanläggningar	75 260	87 103

Fastighetsbeteckning: Underlaget 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1942	11 600 000	4 812 000	16 412 000	16 412 000
Lokaler		336 000	196 000	532 000	532 000
		11 936 000	5 008 000	16 944 000	16 944 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	8 056 000	8 056 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 056 000	8 056 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	71 313	84 116
Övriga kortfristiga fordringar	5 681	19 030
	76 994	103 146

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	28 664	26 286
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 206	9 204
Förutbetalad HSB	74 476	63 524
Förutbetalad brandskyddstjänster	1 174	1 091
Förutbetalad Home Solutions	2 702	0
Upplupna ränteintäkter	9 777	4 605
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 985	0
	135 984	104 709

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering SBAB 12 mån	4,15%	2024-03-07	0	1 500 000
Placering SBAB 3 mån	3,55%	2025-01-13	1 200 000	0
			1 200 000	1 500 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SBAB

382 052

117 282

382 052**117 282****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,35%	2025-03-02	1 371 696	60 000
Swedbank		3,91%	2025-03-28	330 560	40 000
				1 702 256	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 702 256

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 702 256

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 202 256

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

18 479

18 479

18 479**18 479****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

183

8 444

Slutskatteskuld föregående år

4 252

3 624

4 435**12 068****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

0

27 561

0**27 561****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen renovering lokal

0

102 655

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

48 205

59 416

Upplupna räntekostnader

4 915

1 692

Upplupen revision

13 000

10 500

Upplupen snöröjning

6 499

4 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

127 590

135 318

200 209**313 581**

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Didrick Lilja.....
Erik Lundberg.....
Erja Sjöström.....
Peter Bengtsson.....
Roger Norman

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Underlaget i Sundsvall, org.nr. 789200-2416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Underlaget i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ERIK LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 17:43:21



ERJA SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 20:03:02



DIDRICK LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 17:40:12



ROGER NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 17:41:31



PETER BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 02:34:23



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 14:17:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 14:16:21



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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.