



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Sliparen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Sliparen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2572 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kokaren 6	1968-02-21	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. 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
98	p-platser	0
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 584
21	lokaler (hyresrätt)	374
Totalt 239 objekt		7 958

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 75 st 2 rok, 32 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Grundström	Ordförande
Per-Erik Richar Viström	Ledamot
Leif Nederberg	Ledamot
Marie Panayioti	Ledamot
Malene Mårtensson	Ledamot
Jörgen Viksten	HSB - Ledamot
Samuel Barkman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Grundström och Samuel Barkman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Nederberg, Malene Mårtensson, Per Grundström och Samuel Barkman.

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

Valberedning har varit: Mari Söderlund (sammankallande) och Monica Holm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 2024-09-09, varvid planen uppdaterades.

Föreningen ligger i tvist med en entreprenöt avseende markarbeten sedan 2022. Belopp som tvisten gäller är 591 680 kr (inkl moms).

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhålls- eller investeringsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Stambyte
2019	Energideklaration
2020	Dränering KV 2C&D samt KV 4 C&D, OVK-besiktning, nya parkeringsräcken och ny festlokal
2021	Ny lekpark, byte av stam- och radiatorventiler och ny styrelselokal
2022	Renovering av carportar samt uppförande av nya carportar på KV 2. Uppfräschning av utemiljön: nya grillplatser samt pergola, bänkar och bord. Ny samlingslokal.
2023	Renovering av carportar samt uppförande av nya carportar på KV 4.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Asfaltering KV 2 och ev, byte av tvättmaskiner
2026	Asfaltering KV 4
2026	Byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar
2027	Målning trapphus och källare
2028	Målning balkong platta samt byte balkongräcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 19 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

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	620 300	0	0	620 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 332 983	0	287 000	6 619 983
S:a bundet eget kapital, kr	6 953 283	0	287 000	7 240 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 968 239	1 084 565	-287 000	10 765 804
Årets resultat, kr	1 084 565	-1 084 565	802 746	802 746
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 052 804	0	515 746	11 568 550
S:a eget kapital, kr	18 006 087	0	802 746	18 808 833

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 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	11 052 804
Årets resultat, kr	802 746
Reservation till underhållsfond, kr	-287 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 568 550

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 568 550

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 544 867	7 240 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243 487	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 788 354	7 240 610
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 128 751	-3 667 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-650 029	-552 008
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-190 725	-181 362
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 373 705	-1 236 275
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 343 209	-5 637 539
RÖRELSERESULTAT		1 445 145	1 603 071
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		226 179	211 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 579	-729 576
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-642 400	-518 506
ÅRETS RESULTAT		802 746	1 084 565

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	48 977 586	50 176 291
Summa materiella anläggningstillgångar		48 977 586	50 176 291
Summa anläggningstillgångar		48 977 586	50 176 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 229	15 824
Kundfordringar		48 300	0
Avräkningskonto HSB		1 235 261	1 476 813
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	27 305	110 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	424 942	365 004
Summa kortfristiga fordringar		1 738 037	1 968 210
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 209 887	6 032 219
Summa kassa och bank		1 209 887	6 032 219
Summa omsättningstillgångar		8 947 924	8 000 428
SUMMA TILLGÅNGAR		57 925 510	58 176 719

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

620 300

620 300

Fond för yttre underhåll

6 619 983

6 332 983

Summa bundet eget kapital

7 240 283

6 953 283

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 765 804

9 968 239

Årets resultat

802 746

1 084 565

Summa fritt eget kapital

11 568 550

11 052 804

Summa eget kapital**18 808 832****18 006 087**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

21 796 000

31 054 750

Summa långfristiga skulder

21 796 000

31 054 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15 966 942

7 673 192

Medlemmarnas inre fond

Not 15

80 424

80 424

Leverantörsskulder

340 653

319 398

Aktuell skatteskuld

Not 16

4 482

23 953

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

1 254

6 573

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

926 923

1 012 343

Summa kortfristiga skulder

17 320 678

9 115 882

Summa skulder**39 116 678****40 170 632****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****57 925 510****58 176 719**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 445 145	1 603 071
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 373 705	1 236 275
	2 818 850	2 839 347
Erhållen ränta	170 911	218 327
Erlagd ränta	-861 469	-722 987
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 128 293	2 334 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 889	65 591
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-96 064	-891 702
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 076 117	1 508 275
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-175 000	-3 718 296
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-175 000	-3 718 296
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-965 000	-955 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-965 000	-955 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	936 117	-3 165 021
Likvida medel vid årets början	7 509 031	10 674 052
Likvida medel vid årets slut	8 445 148	7 509 031
	936 117	-3 165 021

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 1 617 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	6 816 841	6 618 264
Årsavgift el	280 799	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	283 590	262 710
Hysesintäkt övrigt	83 611	73 726
Konsumtionsavgift el	0	257 530
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 232	13 914
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 502	14 189
Övriga primära intäkter och ersättningar	48 292	277
	7 544 867	7 240 610

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	243 487	0
	243 487	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-652 334	-357 485
El	-545 502	-471 130
Uppvärmning	-956 011	-920 263
Vatten	-531 980	-356 809
Renhållning	-222 890	-240 277
Bevakningskostnader	-5 374	-21 195
TV, bredband, iptelefoni	-227 901	-227 786
Obligatoriska besiktningar	-1 650	-1 563
Serviceavtal	-36 959	-61 474
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 848	-24 676
Förvaltningskostnader	-617 008	-570 869
Försäkringar	-111 169	-174 708
Fastighetsskatt	-184 350	-184 350
Övriga driftskostnader	-14 776	-55 311
	-4 128 751	-3 667 895

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-18 500	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-321 056	-302 033
Kostnader överlåtelse och panter	-25 993	-12 864
Föreningsverksamhet	-10 736	0
Kontorsutrustning och -material	-1 715	-923
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 203	-14 262
Konsulter	-211 827	-160 475
Medlemsavgifter HSB	-44 000	-43 700
	-650 029	-552 008

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-116 350	-101 430
Övriga arvoden	-20 000	-19 000
Övriga personalkostnader	-7 142	-20 695
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-40 233	-33 237
	-190 725	-181 362
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 224 077	-1 082 558
Markanläggningar	-149 628	-153 718
	-1 373 705	-1 236 275
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	0	-300
	0	-300



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 625 179	49 905 954
Årets investering byggnader - carport	0	7 719 225
Ingående anskaffningsvärde mark	812 000	812 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 414 573	3 433 029
Årets investering markanläggning	175 000	981 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 026 752	62 851 752

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 781 163	-10 698 606
Årets avskrivningar byggnader	-1 224 077	-1 082 558
Ingående avskrivningar markanläggningar	-894 298	-740 580
Årets avskrivningar markanläggningar	-149 628	-153 718
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 049 166	-12 675 461

Utgående redovisat värde**48 977 586 50 176 291**

Redovisade värden byggnader	44 619 939	45 844 016
Redovisade värden mark	812 000	812 000
Redovisade värden markanläggningar	3 545 647	3 520 275

Fastighetsbeteckning: KOKAREN 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	47 000 000	12 000 000	59 000 000	59 000 000
Lokaler		735 000	0	735 000	735 000
		47 735 000	12 000 000	59 735 000	59 735 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	40 392 000	40 392 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 392 000	40 392 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 293	103 417
Övrig skattefordran	1 528	0
Övriga kortfristiga fordringar	19 484	7 152
	27 305	110 569

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	116 378	111 169
Förutbetalad kabel-TV och bredband	60 932	59 424
Förutbetalad HSB	82 915	86 845
Förutbetalad fastighetsskötsel	106 433	107 567
Upplupna ränteintäkter	55 268	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 016	0
	424 942	365 005

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering SBAB 3 mån	3,75%	2025-02-21	2 000 000	0
Placering SBAB 3 mån	3,20%	2025-04-10	3 000 000	0
Placering SBAB 3 mån	3,35%	2025-02-06	1 000 000	0
			6 000 000	0

Not 13 BANK

SBAB		1 183 331	6 023 007
Handelsbanken		17 186	0
Swedbank		9 370	9 212
		1 209 887	6 032 218

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,13%	2025-03-01	7 690 000	40 000
Stadshypotek		2,30%	2025-12-30	6 493 750	75 000
Stadshypotek		1,54%	2028-06-01	4 075 000	150 000
Stadshypotek		1,10%	2026-09-01	1 650 000	0
Stadshypotek		1,51%	2026-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek		1,60%	2027-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek		2,66%	2027-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek		3,95%	2026-04-30	1 546 000	0
Stadshypotek		3,90%	2025-02-04	321 568	321 568
Stadshypotek		3,55%	2025-03-02	1 311 624	0
Stadshypotek		2,87%	2028-09-01	1 575 000	0
Stadshypotek		2,84%	2027-09-01	1 750 000	0
Stadshypotek		2,84%	2026-09-01	1 750 000	0
				37 762 942	586 568

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 796 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000

Lån som ska konverteras inom ett år 15 816 942

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 966 942**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 060 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 116 374

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

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	80 424	85 394
Uttag	0	-4 970
	80 424	80 424

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	19 471
Slutskatteskuld föregående år	4 482	4 482
	4 482	23 953

2024-12-31 2023-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

1 254

6 573

1 254**6 573****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

237 256

269 945

Upplupna räntekostnader

57 577

50 467

Upplupen revision

18 000

18 000

Upplupen fastighetsförvaltning

0

3 884

Förutbetalda årsavgifter och hyror

589 138

613 309

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24 952

56 738

926 923**1 012 343****Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jörgen Viksten

Leif Nederberg

Malene Mårtensson

Marie Panayioti

Per Grundström

Per-Erik Richar Viström

Samuel Barkman

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

Erik Åslund

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sliparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Åslund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER GRUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:37:50



JÖRGEN VIKSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:45:28



SAMUEL BARKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:37:58



MALENE MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:20:35



LEIF NEDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:42:36



PER-ERIK RICHA R VISTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:42:41



MARIE PANAYIOTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:44:05



ERIK ÅSLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:13:47



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:56:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIK GUSTAV ÅSLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:17:56



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:55:19



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.