



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Skivlingen i Sundsvall

|                                           |                                                       |                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sparande</b><br/>196<br/>kr/kvm</p> | <p><b>Investeringsbehov</b><br/>11 172<br/>kr/kvm</p> | <p><b>Skuldsättning</b><br/>3 895<br/>kr/kvm</p>                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Räntekänslighet</b><br/>5<br/>%</p> | <p><b>Energikostnad</b><br/>204<br/>kr/kvm</p>        | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
| <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            | <p><b>Årsavgift</b><br/>904<br/>kr/kvm</p>            |                                                                                                                                                                                                                  |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
196 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Föreningens sparande ligger på en bra nivå med hänsyn till det underhåll och investeringar som vi har framför oss de närmaste 5 åren.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
11 172 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Föreningen har en underhållsplan på 50 år där framtida investeringar finns med. Underhållsplanen och investeringsplanen uppdateras årligen. Prioriterade investeringar de närmaste åren är byte av hissar i höghusen.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 895 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Styrelsen har ökat på amorteringen så att vi nu amorterar 2,4 % på våra lån varje år.

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten ligger på en bra nivå. Vi har olika bindningstider på föreningens lån för att minska risken vid större räntehöjningar.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
204 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

Föreningen kommer att fortsätta sitt arbete med att minska våra energikostnader de närmaste åren.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
904 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Årsavgiften ligger på en bra nivå för att täcka våra kostnader och styrelsen ser inget behov av större höjningar av  
årsavgiften de närmaste åren.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande  
styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär  
att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skivlingen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716414-0019 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Granlo 3:332 |               | 1983                 |

Totalt 1 objekt

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

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                 | lokaler (hyresrätt)                   | 55                       |
| 153               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 11 760                   |
| 104               | p-platser                             | 0                        |
| 68                | garageplatser                         | 1 020                    |
| Totalt 327 objekt |                                       | 12 835                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 65 st 2 rok, 44 st 3 rok, 36 st 4 rok, 6 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       |
|-----------------|------------|
| Bengt Westman   | Ordförande |
| Agneta Holmgren | Ledamot    |
| Ann Katrin Boo  | Ledamot    |
| Peter Bengtsson | Ledamot    |
| Stefan Ström    | Ledamot    |
| Jens Bergman    | Ledamot    |
| Natalia Molina  | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Westman, Agneta Holmgren, Natalia Molina och Jens Bergman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Holmgren, Bengt Westman, Ann Katrin Boo och Peter Bengtsson.

Revisorer har varit: Jan-Eric Brunnström med Birgitta Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Anna Persson (sammankallande) och Fredrik Strese, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 67 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,7%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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 2024-05-23, varvid planen uppdaterades.

Ett medlemsmöte hölls 2024-11-27 med 35 medlemmar.

Fritidskommittén har under året anordnat följande:

Vårstädning och höststädning

Surströmming

Melodikryss med fika flera gånger

Lysfredag



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

| Årtal | Åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020  | Målning av tvättstugor, garage, förråd och kvartershus. Byte av tak på gårdshus 4. Start i augusti med byte av fönster i alla lägenheter. Alla fönster i trappuppgångarna kommer också att bytas. En uppdatering av alla skyltar i området. Montering av en hjärtstartare på utsidan av kvartershuset.                                                                                                                                  |
| 2021  | Fönsterbytet avslutat. Målning av träfasader på alla radhus. En grillplats nedanför fotbollsplanen har iordningsställts. Ett hobbyrum har renoverats. OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har utförts i samtliga byggnader. Breddning av parkeringsplatser och installation av laddstolpar har påbörjats. En ny kompost har iordningsställts vid kvartershuset. Två större trädfällningar på föreningens område gjordes under året. |
| 2022  | Utbyte av en hiss. Målning av ett trapphus och en källare. Breddning av parkeringsplatser färdigställdes. Installation av fler laddstolpar. Renovering av en lekplats. Nya planteringar har skapats. Färdigställande av gym och pingisrum. Postnords paketboxar finns nu vid Halmstadsvägen 13.                                                                                                                                         |
| 2023  | Utbyte av en hiss. Målning av ett trapphus och en källare. Digitala tavlor och porttelefoner är installerade i höghusen. Total renovering av en tvättstuga och utbyte av alla maskiner. Alla tak är inspekterade och fel åtgärdade.                                                                                                                                                                                                     |
| 2024  | Utbyte av en hiss. Målning av ett trapphus och en källare. OVK, obligatorisk ventilationskontroll har utförts i samtliga byggnader. Besiktning av alla garageportar. Målning av tak på några av radhusens förråd. Tätning av skarvar på garagetaken.                                                                                                                                                                                    |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

| Årtal | Åtgärd                                                                              |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025  | Utbyte av en hiss. Målning av trapphus och källarplan. Renovering av en tvättstuga. |
| 2026  | Utbyte av en hiss. Målning av trapphus och källarplan.                              |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 196    | 169    | 277    | 155    | 255    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 895  | 3 979  | 4 423  | 4 519  | 4 608  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 251  | 4 343  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 5      | 5      | 5      | 5      | 6      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 204    | 175    | 178    | 172    | 149    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 904    | 872    | 857    | 848    | 840    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93     | 91     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 890    | 875    | 915    | 898    | 890    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 11 419 | 10 965 | 10 771 | 10 581 | 10 476 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 279  | 126    | 630    | -902   | 1 132  |
| Soliditet, %                           | 30     | 29     | 28     | 27     | 28     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.



Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 395 000                  | 0                                                                      | 0                         | 3 395 000                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 65 000                     | 0                                                                      | 0                         | 65 000                     |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 12 112 018                 | 0                                                                      | 84 125                    | 12 196 142                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>15 572 018</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>84 125</b>             | <b>15 656 142</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 6 083 210                  | 126 496                                                                | -84 125                   | 6 125 581                  |
| Årets resultat, kr                    | 126 496                    | -126 496                                                               | 1 279 323                 | 1 279 323                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>6 209 706</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 195 198</b>          | <b>7 404 904</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>21 781 724</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 279 323</b>          | <b>23 061 046</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 404 000 kr samt ianspråktagande skett med 319 875 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 | 6 209 706        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 279 323        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -404 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 319 875          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>7 404 904</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>7 404 904</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                            |           | 2024-01-01<br>2024-12-31    | 2023-01-01<br>2023-12-31     |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |           |                             |                              |
| Nettoomsättning                                            | Not 2     | 11 419 324                  | 11 228 046                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |           | <strong>11 419 324</strong> | <strong>11 228 046</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |           |                             |                              |
| Driftskostnader                                            | Not 3     | -7 052 467                  | -7 150 032                   |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4     | -319 875                    | -65 000                      |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5     | -756 256                    | -755 976                     |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6     | -198 538                    | -238 833                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7     | -2 068 265                  | -1 978 203                   |
| Återföring av nedskrivning                                 | Not 9, 20 | 1 155 462                   | 0                            |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |           | <strong>-9 239 939</strong> | <strong>-10 188 044</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |           | <strong>2 179 385</strong>  | <strong>1 040 002</strong>   |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |           |                             |                              |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |           | 194 846                     | 170 907                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |           | -1 094 548                  | -1 084 053                   |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 8     | -360                        | -360                         |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |           | <strong>-900 062</strong>   | <strong>-913 506</strong>    |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |           | <strong>1 279 323</strong>  | <strong>126 496</strong>     |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 9  | 67 061 818 | 66 963 062 |
| Inventarier och installationer               | Not 10 | 333 259    | 357 205    |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 11 | 418 730    | 390 396    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 67 813 807 | 67 710 663 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 67 813 807 | 67 710 663 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 1 433      | 2 979      |
| Kundfordringar                               |        | 42 246     | 0          |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 1 822 544  | 1 292 625  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 38 710     | 83 272     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 711 730    | 871 518    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 616 663  | 2 250 394  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Bank                                         | Not 14 | 5 686 013  | 5 575 517  |
| Summa kassa och bank                         |        | 5 686 013  | 5 575 517  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 8 302 676  | 7 825 911  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 76 116 483 | 75 536 575 |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 3 395 000         | 3 395 000         |
| Upplåtelseavgifter               | 65 000            | 65 000            |
| Fond för yttre underhåll         | 12 196 143        | 12 112 018        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>15 656 143</b> | <b>15 572 018</b> |

#### *Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 6 125 581        | 6 083 210        |
| Årets resultat                  | 1 279 323        | 126 496          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>7 404 904</b> | <b>6 209 706</b> |

### Summa eget kapital

**23 061 047****21 781 724**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 27 247 215        | 36 007 215        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>27 247 215</b> | <b>36 007 215</b> |

#### *Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 22 743 439        | 15 063 439        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 283 105           | 287 235           |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 235 428         | 998 016           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 0                 | 20 900            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 18 410            | 30 264            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 527 839         | 1 347 782         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>25 808 221</b> | <b>17 747 636</b> |

### Summa skulder

**53 055 436****53 754 851**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**76 116 483****75 536 575**

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | 2 179 385                | 1 040 002                |
| <strong>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                               | 2 068 265                | 1 978 203                |
| Återföring av nedskrivning                                                                  | -1 155 462               | 0                        |
|                                                                                             | <u>3 092 188</u>         | <u>3 018 205</u>         |
| Erhållen ränta                                                                              | 194 846                  | 170 907                  |
| Erlagd ränta                                                                                | -991 505                 | -1 062 722               |
| Övriga poster                                                                               | -360                     | -360                     |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | <u>2 295 169</u>         | <u>2 126 030</u>         |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | 163 649                  | -254 952                 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | 277 543                  | -850 039                 |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <u>2 736 361</u>         | <u>1 021 039</u>         |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                                                 | -1 015 947               | -1 185 738               |
| Investeringar i maskiner/inventarier                                                        | 0                        | -359 201                 |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <u>-1 015 947</u>        | <u>-1 544 939</u>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -1 080 000               | -1 186 250               |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <u>-1 080 000</u>        | <u>-1 186 250</u>        |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <u>640 414</u>           | <u>-1 710 151</u>        |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 6 868 143                | 8 578 293                |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | <u>7 508 557</u>         | <u>6 868 143</u>         |
|                                                                                             | <u>640 414</u>           | <u>-1 710 151</u>        |

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 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 43 586 tkr

#### Kassaflödesanalys

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



|                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>             |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                     | 10 630 884               | 10 251 864               |
| Hysesintäkt lokaler                      | 53 783                   | 50 485                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser        | 564 932                  | 560 200                  |
| Hysesintäkt övrigt                       | 39 773                   | 33 771                   |
| Hysesrabatter                            | -936                     | 0                        |
| Konsumtionsavgift el                     | 34 892                   | 31 837                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning  | 19 867                   | 26 802                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 76 129                   | 273 087                  |
|                                          | <b>11 419 324</b>        | <b>11 228 046</b>        |

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>     |                   |                   |
| Reparationer                     | -1 589 058        | -2 135 477        |
| Ventilationsrensning             | 0                 | -68 174           |
| El                               | -476 416          | -419 591          |
| Uppvärmning                      | -1 282 112        | -1 259 813        |
| Vatten                           | -862 303          | -568 338          |
| Renhållning                      | -369 968          | -314 549          |
| Bevakningskostnader              | -1 250            | -1 458            |
| TV, bredband, iptelefoni         | -409 550          | -410 827          |
| Obligatoriska besiktningar       | -208 950          | -23 763           |
| Serviceavtal                     | -72 281           | -86 834           |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -24 082           | -36 101           |
| Förvaltningskostnader            | -1 136 274        | -1 181 455        |
| Försäkringar                     | -283 806          | -234 798          |
| Fastighetsskatt                  | -254 650          | -254 650          |
| Övriga driftskostnader           | -81 767           | -154 206          |
|                                  | <b>-7 052 467</b> | <b>-7 150 032</b> |

|                                    |                 |                |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b> |                 |                |
| Underhåll målning trapphus         | -78 000         | -65 000        |
| Underhåll förråd                   | -182 500        | 0              |
| Underhåll garage och bilplatser    | -59 375         | 0              |
|                                    | <b>-319 875</b> | <b>-65 000</b> |

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                 |                 |
| Externt revisionsarvode                       | -22 450         | -17 550         |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -418 626        | -413 812        |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -18 496         | -22 996         |
| Föreningsverksamhet                           | -8 188          | -19 730         |
| Kontorsutrustning och -material               | -4 557          | -6 485          |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -11 329         | -9 333          |
| Konsulter                                     | -33 534         | -31 523         |
| Förbrukningsinventarier                       | -10 937         | -8 542          |
| Medlemsavgifter HSB                           | -53 600         | -53 900         |
| Arrende, hyra, leasing                        | -174 540        | -172 104        |
|                                               | <b>-756 256</b> | <b>-755 976</b> |

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

**Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda  | 0               | 0               |
| Arvode till styrelsen | -127 000        | -137 400        |
| Övriga arvoden        | -34 000         | -34 000         |
| Revisionsarvode       | -5 000          | -6 500          |
| Sociala avgifter      | -32 538         | -34 973         |
| Utbildning            | 0               | -25 961         |
|                       | <b>-198 538</b> | <b>-238 833</b> |

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                      | -1 663 467        | -1 595 356        |
| Markanläggningar               | -380 851          | -380 851          |
| Installationer och inventarier | -23 947           | -1 996            |
|                                | <b>-2 068 265</b> | <b>-1 978 203</b> |

**Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**

|             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| Aviavgifter | -360        | -360        |
|             | <b>-360</b> | <b>-360</b> |

2024-12-31

2023-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                             |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 85 474 892        | 84 313 372        |
| Årets investering byggnader, infotavla samt passersystem    | 0                 | 298 076           |
| Årets investering byggnader, tvättstuga - Halmstadsvägen 40 | 0                 | 172 494           |
| Årets investering byggnader, hiss                           | 987 612           | 890 950           |
| Hissbidrag tillhör aktivering 2022                          | 0                 | -200 000          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 2 601 214         | 2 601 214         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                 | 6 108 016         | 6 108 016         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>95 171 734</b> | <b>94 184 122</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -23 508 235        | -21 912 879        |
| Omklassificeringar m.m                                 | -563 976           | 0                  |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 663 467         | -1 595 356         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -1 993 387         | -1 612 535         |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -380 851           | -380 851           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-28 109 917</b> | <b>-25 501 622</b> |

|                              |            |                   |
|------------------------------|------------|-------------------|
| Nedskrivning byggnader       | -1 719 438 | -1 719 438        |
| Återförd nedskrivning        | 1 155 462  | 0                 |
| Omklassificeringar m.m.      | 563 976    | 0                 |
| <b>Utgående nedskrivning</b> | <b>0</b>   | <b>-1 719 438</b> |

**Utgående redovisat värde** **67 061 818** **66 963 062**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 60 162 850 | 60 247 219 |
| Redovisade värden mark             | 2 601 214  | 2 601 214  |
| Redovisade värden markanläggningar | 3 733 778  | 4 114 629  |

**Fastighetsbeteckning: Granlo 3:332**

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår 1983</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     |                     | 65 000 000        | 11 400 000        | 76 400 000        | 76 400 000        |
| Lokaler               |                     | 1 398 000         | 1 147 000         | 2 545 000         | 2 545 000         |
|                       |                     | <b>66 398 000</b> | <b>12 547 000</b> | <b>78 945 000</b> | <b>78 945 000</b> |

|                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                   |                   |
| Fastighetsinteckning            | 56 915 000        | 56 915 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>56 915 000</b> | <b>56 915 000</b> |

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

|                                      |         |         |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 359 201 | 0       |
| Årets investeringar, tvättutrustning | 0       | 359 201 |
| Utgående anskaffningsvärden          | 359 201 | 359 201 |

|                        |         |        |
|------------------------|---------|--------|
| Ingående avskrivningar | -1 996  | 0      |
| Årets avskrivningar    | -23 947 | -1 996 |
| Utgående avskrivningar | -25 942 | -1 996 |

**Utgående redovisat värde** **333 259** **357 205**

Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.

2024-12-31

2023-12-31

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|                                                                    |                |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar                             | 390 396        | 366 177        |
| Årets Investering hiss Falkenbergsvägen 67                         | 0              | 524 773        |
| Årets Investering hiss Falkenbergsvägen 15                         | 597 216        | 390 396        |
| Årets Investering hiss Falkenbergsvägen 41                         | 418 730        | 0              |
| Omklassificering till Byggnader och mark, hiss Falkenbergsvägen 15 | -987 612       | -890 951       |
| Utgående värde pågående nyanläggningar                             | <b>418 730</b> | <b>390 396</b> |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto         | 36 598        | 83 272        |
| Övrig skattefordran | 2 112         | 0             |
|                     | <b>38 710</b> | <b>83 272</b> |

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 312 323        | 282 956        |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 97 635         | 97 625         |
| Förutbetalad HSB                                    | 300 922        | 290 087        |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten                   | 0              | 200 000        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 850            | 850            |
|                                                     | <b>711 730</b> | <b>871 518</b> |

**Not 14 BANK**

|          |                  |                  |
|----------|------------------|------------------|
| SBAB     | 5 665 552        | 5 574 712        |
| Swedbank | 20 461           | 805              |
|          | <b>5 686 013</b> | <b>5 575 517</b> |

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntebeskrivning | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Swedbank     |                  | 1,23%     | 2029-01-25 | 14 417 715        | 275 000                 |
| Swedbank     |                  | 3,10%     | 2025-10-24 | 13 983 439        | 500 000                 |
| Swedbank     |                  | 1,61%     | 2030-01-25 | 13 354 500        | 250 000                 |
| Swedbank     |                  | 1,07%     | 2025-08-25 | 8 235 000         | 180 000                 |
|              |                  |           |            | <b>49 990 654</b> | <b>1 205 000</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 247 215**

Nästa års amortering av långfristig skuld 525 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 22 218 439  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 743 439**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 820 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 965 654

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 287 235        | 290 684        |
| Uttag          | -4 130         | -3 449         |
|                | <b>283 105</b> | <b>287 235</b> |

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |          |               |
|-----------------------------|----------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 0        | 20 900        |
|                             | <b>0</b> | <b>20 900</b> |

|                                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                  |                  |
| Mervärdeskatt                                              | 11 105           | 2 058            |
| Personalens källskatt                                      | 0                | 13 950           |
| Arbetsgivaravgifter                                        | 0                | 9 043            |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 7 305            | 5 213            |
|                                                            | <b>18 410</b>    | <b>30 264</b>    |
| <b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                  |                  |
| Upplupen snöröjning                                        | 53 012           | 27 000           |
| Upplupna arvoden                                           | 33 000           | 0                |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 6 551            | 0                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 227 455          | 234 129          |
| Upplupna räntekostnader                                    | 233 270          | 130 227          |
| Upplupen revision                                          | 19 000           | 15 300           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 955 551          | 889 125          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 0                | 36 701           |
|                                                            | <b>1 527 839</b> | <b>1 332 482</b> |

**Not 20 EXCEPTIONELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Under 2024 har återföring av nedskrivning byggnader gjorts med 1 719 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan med 1 155 tkr.

**Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Agneta Holmgren

.....  
Ann Katrin Boo

.....  
Bengt Westman

.....  
Jens Bergman

.....  
Natalia Molina

.....  
Peter Bengtsson

.....  
Stefan Ström

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

.....  
Jan Erik Brunnström

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skivlingen i Sundsvall, org.nr. 716414-0019

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Erik Brunnström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**BENGT WESTMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:29:54



**AGNETA HOLMGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:55:10



**STEFAN STRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:27:58



**NATALIA MOLINA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:57:25



**PETER BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 15:45:39



**ANN KATRIN BOO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:53:37



**JENS BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:56:25



**JAN-ERIC BRUNNSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 22:35:21



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:44:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**JAN BRUNNSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:23:44



**OSCAR ROSDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:44:00



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.