



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Skopan i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skopan i Örnsköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 789600-0770 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Örnsköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skopan 3		1964
Skopan 4		1965

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
169	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 199
159	p-platser	0
1	garage	2 340
1	uthyrningsrum	45
Totalt 330 objekt		14 584

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 38 st 2 rok, 78 st 3 rok, 37 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Svensson	Ordförande
Lars-Erik Eriksson	Ledamot, utsedd av HSB
Lisbeth Öberg	Ledamot
Staffan Lundgren	Ledamot
Anita Lundquist	Ledamot
Inger Holmlund	Ledamot
Åke Fransson	Ledamot
Anders Söderholm	Ledamot
Kent Ågren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Fransson, Jan Svensson, Anders Söderholm och Kent Ågren.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Öberg, Jan Svensson, Anders Söderholm och Kent Ågren.

Revisorer har varit: Agneta Lundberg med Verna Hallin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bengt Näslund (sammankallande), Esbjörn Branthsson samt Lars-Åke Häggkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-10. På stämman deltog 79st var av 62 var röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls på Rönnen 2024-11-13 med anledning av ett fyllnadsval av ny ledamot i styrelsen. På extrastämman deltog 82 st var av 63 var röstberättiga medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 och uppdaterades 2021. I stället för att göra stora uppdateringar av den gamla planen är en helt ny plan under uppförande och blir klar under 2025.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-21.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Varmvattenberedare miljöhus, Entre glasparti, Vägbelysningsstolpar, Takbesiktning och tilläggsisolering, Entrebelysning och bytt hiss på 3B.
2021	Renoverat toaletter 3A och 3B, Nya vindskydd på uteplatser vid 1C och 3B, nytt kök i uthyrningslägenheten, motorstyrning på porten till miljöhuset.
2022	Bytt golv i kallgaraget, Vi har monterat Steni fasadplattor på norra gaveln av garaget, byttes innerdörrar i hissen på 1b och 1c, Bytt tak på två balkonger 1C och 3B. Nya vindskydd på uteplatser vid 3A och 3C.
2023	Installerade laddstolpar vid miljöhuset. Byte av tak på två balkonger. Byte av hiss på 1C.
2024	Byte av tak på två balkonger, målning av golv miljöhus, 4 nya laddplatser. Lagat infarten vid porten till varmgaraget. Kompletterat och breddat parkeringsrutorna ute, samt målat nya liner till dessa.

Stick caféet gör ett fantastiskt jobb, med en bra social tillvaro. Damerna som håller i caféet gör ett jättejobb som vi i styrelsen uppskattar mycket.

Visning av ishockeyn i föreningslokalen fortsätter som vanligt med många besökare.

Städdagen blev lyckad. Det var många som hjälpte till så att området fortsätter vara snyggt och prydligt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av takbeläggning på hustaket på 3A. Byte av tak på två balkonger.
2026	Byte av takbeläggning på hustaket på 3B och 3C. Byte av tak på två balkonger.
2027	Byte av takbeläggning på hustaket på 1C och 1B. Byte av tak på två balkonger.
2028	Gängdörrar kallgarage och verkstaden, byte av tak på två balkonger, passersystem garage, Hiss.
2029	Byte av ventilationen i varmgaraget. Kartläggning för värmesystem, ventilation i husen och energi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 223 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	181	243	244	287
Skuldsättning, kr/kvm	13	38	76	107	137
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15	46	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	172	191	189	166
Årsavgifter, kr/kvm	681	662	637	637	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	86	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	631	608	721	726	724
Nettoomsättning, tkr	9 201	8 868	8 787	8 862	8 807
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 135	904	1 472	1 550	1 852
Soliditet, %	93	91	87	88	86

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	873 220	0	0	873 220
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	308 993	0	1 898	310 892
S:a bundet eget kapital, kr	1 182 213	0	1 898	1 184 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 866 924	904 168	-1 898	23 769 193
Årets resultat, kr	904 168	-904 168	1 135 120	1 135 120
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 771 092	0	1 133 222	24 904 313
S:a eget kapital, kr	24 953 305	0	1 135 120	26 088 425

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 238 102 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	23 771 092
Årets resultat, kr	1 135 120
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	238 102
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 904 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 904 314
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 200 926	8 867 809
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 200 926	8 867 809
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 142 837	-4 759 893
Underhåll enligt plan	Not 4	-238 102	-446 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-506 831	-525 811
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-953 044	-949 631
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 309 337	-1 289 216
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 150 151	-7 971 312
RÖRELSERESULTAT		1 050 775	896 497
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90 311	19 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 966	-11 694
SUMMA FINANSIELLA POSTER		84 345	7 671
ÅRETS RESULTAT		1 135 120	904 168



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 817 566	21 389 003
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 566 550
Summa materiella anläggningstillgångar		21 817 566	22 955 553
Summa anläggningstillgångar		21 817 566	22 955 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 254	1 898
Avräkningskonto HSB		1 788 719	2 022 675
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	403 259	494 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	330 708	311 310
Summa kortfristiga fordringar		2 524 940	2 830 569
Kassa och bank			
Bank	Not 12	3 850 345	1 692 242
Summa kassa och bank		3 850 345	1 692 242
Summa omsättningstillgångar		6 375 285	4 522 810
SUMMA TILLGÅNGAR		28 192 851	27 478 363

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

873 220

873 220

Fond för yttre underhåll

310 892

308 993

Summa bundet eget kapital

1 184 112

1 182 213

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

23 769 193

22 866 924

Årets resultat

1 135 120

904 168

Summa fritt eget kapital

24 904 313

23 771 092

Summa eget kapital**26 088 425****24 953 305**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

186 000

Summa långfristiga skulder

0

186 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

186 000

372 000

Medlemmarnas inre fond

Not 14

141 347

146 513

Leverantörsskulder

288 019

271 881

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

184 778

146 477

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 304 283

1 402 187

Summa kortfristiga skulder

2 104 427

2 339 058

Summa skulder**2 104 427****2 525 058****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****28 192 851****27 478 363**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 050 775	896 497
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 309 337	1 289 216
	2 360 111	2 185 713
Erhållen ränta	90 311	19 365
Erlagd ränta	-5 966	-11 694
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 444 456	2 193 384
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 672	-37 826
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-48 631	-1 025 966
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 467 497	1 129 592
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-171 350	-1 323 610
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-171 350	-1 323 610
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-372 000	-372 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-372 000	-372 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 924 147	-566 018
Likvida medel vid årets början	3 714 917	4 280 935
Likvida medel vid årets slut	5 639 064	3 714 917
	1 924 147	-566 018

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	7 580 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	8 009 632	7 776 276
Årsavgiftsbortfall bostäder	-24 517	-23 994
Årsavgift el	295 844	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	768 560	695 806
Hysesintäkt övrigt	49 065	46 295
Hysesrabatter	-486	0
Konsumtionsavgift el	35 268	298 059
Övriga intäkter i verksamheten	17	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 013	20 805
Övriga fakturerade kostnader	34 950	34 835
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 580	19 727
	9 200 926	8 867 809

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-567 896	-478 095
El	-834 742	-763 843
Uppvärmning	-980 031	-934 262
Vatten	-950 970	-812 690
Renhållning	-175 350	-184 697
Bevakningskostnader	-82 170	-76 695
TV, bredband, iptelefoni	-525 923	-456 409
Obligatoriska besiktningar	-1 691	0
Serviceavtal	-92 057	-65 317
Hissar serviceavtal & besiktning	-65 487	-79 621
Förvaltningskostnader	-415 514	-421 056
Försäkringar	-116 010	-130 336
Fastighetsskatt	-294 950	-292 490
Övriga driftskostnader	-40 046	-64 383
	-5 142 837	-4 759 893

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	0	-179 010
Underhåll huskropp utvändigt	-238 102	-267 752
	-238 102	-446 761

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 125	-20 125
Övriga förvaltningskostnader	-340 103	-349 631
Kostnader överlåtelse och panter	-22 915	-13 514
Föreningsverksamhet	-15 160	-5 286
Kontorsutrustning och -material	-3 140	-3 688
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 468	-17 921
Konsulter	-2 625	-21 797
Förbrukningsinventarier	-27 896	-35 152
Medlemsavgifter HSB	-58 400	-58 700
	-506 831	-525 811

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-80 400	-71 400
Löner för anställda	-402 401	-438 869
Vicevärdsarvode	-138 000	-138 000
Övriga arvoden	-962	0
Övriga personalkostnader	-9 288	-10 938
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-186 379	-172 202
Uttagsskatt	-129 633	-115 223
Utbildning	-2 981	0
	-953 044	-949 631
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 276 155	-1 256 035
Markanläggningar	-33 182	-33 181
	-1 309 337	-1 289 216

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 484 371	46 399 311
Året investering, hiss 1C	1 648 550	0
Årets investering, laddstolpar	89 350	85 060
Ingående anskaffningsvärde mark	378 354	378 354
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 392 016	3 392 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 992 641	50 254 741

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 573 267	-24 317 233
Årets avskrivningar byggnader	-1 276 155	-1 256 035
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 292 472	-3 259 290
Årets avskrivningar markanläggningar	-33 182	-33 181
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 175 075	-28 865 739

Utgående redovisat värde**21 817 566 21 389 003**

Redovisade värden byggnader	21 372 849	20 911 104
Redovisade värden mark	378 354	378 354
Redovisade värden markanläggningar	66 363	99 544

Fastighetsbeteckning: Skopan 3,4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	85 000 000	22 000 000	107 000 000	107 000 000
Lokaler	1964	2 632 000	1 603 000	4 235 000	4 235 000
		87 632 000	23 603 000	111 235 000	111 235 000

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

Fastighetsinteckning	23 538 400	23 538 400
varav i eget förvar	-15 733 200	-15 733 200
Summa ställda säkerheter	7 805 200	7 805 200

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, hiss	1 566 550	328 000
Årets Investering, hiss	82 000	1 238 550
Omklassificering till Byggnader och mark, hiss 1C	-1 648 550	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 566 550

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	266 613	317 387
Övrig skattefordran	136 646	139 106
Övriga kortfristiga fordringar	0	38 193
	403 259	494 686

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	126 001	116 010
Förutbetalad kabel-TV och bredband	46 174	37 512
Förutbetalad HSB	135 756	130 507
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 777	27 281
	330 708	311 310

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 BANK

SBAB

3 850 345

1 692 242

3 850 3451 692 242**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,54%	2025-06-30	186 000	186 000
			186 000	186 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som slutbetalas inom ett år				186 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>186 000</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				0
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

146 513

150 275

Uttag

-5 166-3 762**141 347****146 513****Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

146 134

115 223

Personalens källskatt

10 434

10 583

Arbetsgivaravgifter

11 708

11 456

Övriga kortfristiga skulder

16 5029 215**184 778****146 477****Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen semesterskuld

108 119

103 486

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

398 842

382 291

Upplupen revision

19 500

18 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

762 130

766 528

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 692131 882**1 304 283****1 402 187**

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Vattenskada i föreningslokalen under januari 2025, beräknad kostnad 150 000 kr.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Söderholm	Anita Lundquist	Inger Holmlund
Jan Svensson	Kent Ågren	Lars-Erik Eriksson
Lisbeth Öberg	Staffan Lundgren	Åke Fransson

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

Revisor vald av föreningsstämman Agneta Lundberg	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Skopan i Örnköldsvik, org.nr. 789600-0770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Skopan i Örnköldsvik 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 från BoRevision 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 HSBs brf Skopan i Ömsköldsvik 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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:32:32



STAFFAN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:34:08



KENT ÅGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:35:29



LARS-ERIK ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 13:36:28



LISBETH ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:36:37



ÅKE FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 16:31:41



ANDERS SÖDERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:32:30



INGER HOLMLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:38:02



ANITA LUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:38:58



AGNETA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:41:34



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 15:41:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

AGNETA LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 18:42:36



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 15:44:29



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.