



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Järven i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Järven i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSDVIK org.nr. 789600-0713 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-08. Nya stadgar är antagna på stämma 2024 och är under registrering.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järved 1:255		1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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 m²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	43
1	lokaler (hyresrätt)	56
1	förråd	7
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 002
3	garageplatser	45
Totalt 22 objekt		1 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robin Forssén	Ordförande
Camilla Petersson Jähnke	Ledamot
Linda Bergh	Ledamot
Mattias Häggmark	Ledamot
Kristoffer Ring	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robin Forsén och Linda Bergh.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Camilla Petersson Jähnke, Linda Bergh, Mattias Häggmark och Robin Forssén.

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

Valberedning har varit: Louise Bergkvist (sammankallande) och Birgit Arnström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av 2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2024-04-15, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Målning av parkeringslinjer
2020	Målning av trapphus a samt b
2021	Byte av ventiler i radiatorer i samtliga lägenheter Solceller monterades på huset Avtal med HSB om fastighetsskötsel
2022	Stämmobeslut om gemensamhetsel
2023	Verkställt gemensamhetsel Byte bergvärmepump, klar 2024
2024	Belysning vid respektive port samt till och från den nedre parkeringen har uppgraderats/nyinstallerats. Förtydligande kring parkeringsplatserna på ovasidan har skyltats upp. Installation av elpatron har skett för att säkra upp driften i huset.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta året:

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn och målning, mindre detaljer Genomgång och lagning av takrelaterade områden

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	288	268	287	335	304
Skuldsättning, kr/kvm	3 308	3 449	3 768	3 950	4 131
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 649	3 806	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	236	169	118	143	138
Årsavgifter, kr/kvm	1 058	963	889	876	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 244	1 011	1 015	981	1 075
Nettoomsättning, tkr	1 278	1 166	1 126	1 088	1 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	105	45	166	69
Soliditet, %	47	47	45	44	41

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Detta kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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	61 040	0	0	61 040
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 844 457	0	67 437	1 911 895
S:a bundet eget kapital, kr	1 905 497	0	67 437	1 972 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 737 235	104 689	-67 437	1 774 487
Årets resultat, kr	104 689	-104 689	16 384	16 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 841 924	0	-51 053	1 790 871
S:a eget kapital, kr	3 747 421	0	16 384	3 763 806

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 563 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 841 924
Årets resultat, kr	16 384
Reservation till underhållsfond, kr	-91 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 563
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 790 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 790 871
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 278 192	1 165 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 271	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 434 463	1 165 731
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-801 422	-576 012
Underhåll enligt plan	Not 5	-23 563	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-153 747	-138 782
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-49 515	-47 532
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-222 611	-204 692
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-69 815	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 320 673	-967 018
RÖRELSERESULTAT		113 790	198 714
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		48 751	39 451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 706	-132 675
Övriga finansiella poster	Not 10	-450	-800
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-97 405	-94 024
ÅRETS RESULTAT		16 384	104 689

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 096 871	5 837 378
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	77 123
Summa materiella anläggningstillgångar		6 096 871	5 914 501
Summa anläggningstillgångar		6 096 871	5 914 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		331 862	357 847
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	83 690	18 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	92 103	55 455
Summa kortfristiga fordringar		507 654	432 210
Kassa och bank			
Bank	Not 15	1 331 758	1 685 804
Summa kassa och bank		1 331 758	1 685 804
Summa omsättningstillgångar		1 839 412	2 118 014
SUMMA TILLGÅNGAR		7 936 283	8 032 516



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 040

61 040

Fond för yttre underhåll

1 911 895

1 844 457

Summa bundet eget kapital

1 972 935

1 905 497

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 774 487

1 737 235

Årets resultat

16 384

104 689

Summa fritt eget kapital

1 790 871

1 841 924

Summa eget kapital**3 763 806****3 747 421**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 642 984

1 547 940

Summa långfristiga skulder

2 642 984

1 547 940

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 170 680

2 428 985

Medlemmarnas inre fond

Not 17

11 689

11 689

Leverantörsskulder

106 926

17 166

Aktuell skatteskuld

Not 18

2 864

2 864

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

0

39

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

237 335

276 412

Summa kortfristiga skulder

1 529 493

2 737 154

Summa skulder**4 172 477****4 285 094****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****7 936 283****8 032 516**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	113 790	198 714
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	222 611	204 692
Övriga poster	69 815	0
	<u>406 216</u>	<u>403 405</u>
Erhållen ränta	48 751	39 451
Erlagd ränta	-147 686	-125 157
Övriga poster	-450	-800
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>306 830</u>	<u>316 899</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 430	29 203
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 130 724	76 609
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 336 125</u>	<u>422 712</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-474 796	-26 775
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-474 796</u>	<u>-26 775</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 241 361	-201 724
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 241 361</u>	<u>-201 724</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-380 032</u>	<u>194 213</u>
Likvida medel vid årets början	2 043 651	1 849 438
Likvida medel vid årets slut	<u>1 663 619</u>	<u>2 043 651</u>
	<u>-380 032</u>	<u>194 213</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
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	2 878 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	984 924	911 940
Årsavgifter lokaler	58 524	54 192
Årsavgifter egna	40 320	40 320
Årsavgift el	21 816	0
Hysesintäkt lokaler	90 361	86 690
Hysesintäkt garage och bilplatser	64 220	55 890
Hysesintäkt övrigt	3 267	1 260
Försäljning egenproducerad el	1 405	5 532
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 110	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 245	8 594
	1 278 192	1 165 731
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning bergvärmepump och fläktaggregat	156 271	0
	156 271	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-244 584	-117 089
El	-186 450	-120 996
Vatten	-85 088	-73 618
Renhållning	-17 394	-19 691
TV, bredband, iptelefoni	-11 355	-11 552
Serviceavtal	-6 011	-4 089
Förvaltningskostnader	-181 684	-178 351
Försäkringar	-21 255	-20 149
Fastighetsskatt	-25 700	-25 700
Övriga driftskostnader	-21 902	-4 779
	-801 422	-576 012
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer, OVK	-23 563	0
	-23 563	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 125	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-122 098	-107 499
Kostnader överlåtelse och panter	-4 583	-1 838
Föreningsverksamhet	-582	0
Kontorsutrustning och -material	-1 259	0
Konsulter	0	-6 720
Medlemsavgifter HSB	-13 100	-13 100
	-153 747	-138 782

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 500	-36 500
Revisionsarvode	-2 500	0
Sociala avgifter	-10 515	-11 032
	<u>-49 515</u>	<u>-47 532</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-222 611	-204 692
	<u>-222 611</u>	<u>-204 692</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, bergvärmepump	-24 475	0
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, fläktaggregat	-45 340	0
	<u>-69 815</u>	<u>0</u>
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-450	-800
	<u>-450</u>	<u>-800</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 310 904	9 310 904
Omklassificering bergvärmepump	480 748	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-214 102	0
Årets investering byggnader, fläktagregat	111 521	0
Årets investering byggnader, lyft moms solceller	-40 350	
Ingående anskaffningsvärde mark	13 000	13 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 661 721	9 323 904

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 486 526	-3 281 834
Årets försäljning, utrangering byggnad	144 287	0
Årets avskrivningar byggnader	-222 611	-204 692
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 564 850	-3 486 526

Utgående redovisat värde**6 096 871****5 837 378**

Redovisade värden byggnader

6 124 221

5 824 378

Redovisade värden mark

13 000

13 000

Fastighetsbeteckning: Järved 1:255

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	6 000 000	1 380 000	7 380 000	7 380 000
Lokaler	1978	296 000	60 000	356 000	356 000
		6 296 000	1 440 000	7 736 000	7 736 000

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

Fastighetsinteckning	6 382 000	6 382 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 382 000	6 382 000

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	77 123	50 348
Årets Investering, bergvärmepump	403 625	26 775
Omklassificering bergvärmepump till Byggnader och mark	-480 748	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	77 123

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	66 484	18 908
Övriga kortfristiga fordringar	17 206	0
	83 690	18 908

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 980	1 980
Förutbetalad administration	32 370	30 981
Förutbetalad fastighetsskötsel	23 218	22 494
Upplupen intäkt el, värme, vatten	34 535	0
	92 103	55 455

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 BANK

SEB

959

943

SBAB

1 330 798

1 684 861

1 331 758**1 685 804****Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	1,74%	2026-06-28	1 115 600	18 752
SE-Banken Bolån	2,49%	2027-02-28	432 340	30 000
Stadshypotek	4,55%	2025-01-30	1 098 100	20 000
Stadshypotek	3,64%	2026-12-30	1 167 624	23 828
			3 813 664	92 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 642 984

Nästa års amortering av långfristig skuld

72 580

Lån som ska konverteras inom ett år

1 098 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 170 680

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

370 320

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 350 764

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

11 689

19 645

Uttag

0

-7 957

11 689**11 689****Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

2 864

2 864

2 864**2 864****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

0

39

0**39****Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

16 575

0

Upplupna räntekostnader

8 494

10 474

Upplupen revision

12 500

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

137 552

124 136

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

62 214

141 802

237 335**276 412**

2024-12-31

2023-12-31

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Petersson Jähnke.....
Kristoffer Ring.....
Linda Bergh.....
Mattias Häggmark.....
Robin Forssén

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

Revisor vald av föreningsstämman
Lars-Erik Eriksson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Järven i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järven i Örnsköldsvik 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. Revisorenas 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 uppger, 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 Järven i Örnköldsvik 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Erik Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROBIN FORSSÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 21:33:43



MATTIAS HÄGGMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 08:01:00



LINDA BERGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 07:16:15



CAMILLA PETERSSON JÄHNKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:19:46



KRISTOFFER OLOV RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:12:36



LARS ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:38:15



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 07:15:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS ERIK ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 12:40:03



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 07:14:53



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.