



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Äpplet I Söderhamn

Sparande 265 kr/kvm	Investeringsbehov 12 349 kr/kvm	Skuldsättning 4 352 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 160 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 875 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
265 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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
12 349 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 352 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

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

-

NYCKELTAL



Energikostnad
160 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

-

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

-

NYCKELTAL



Årsavgift
875 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

-

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 Äpplet I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 716458-5684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äpplet 3	1992-04-28	1993

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 ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 740
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	134
1	lokaler (hyresrätt)	121
Totalt 36 objekt		2 995

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 12 st 2 rok, 2 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 4 st 3.5 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Samfällighetsförening Apeln i Söderhamn	Samfällighet	717923-1175	40%	Utfart, parkeringsyta med motorvärmare, gång-och cykelväg, garage-och carportbyggnad

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jerry Andersson	Ordförande	2024-06-11
Elisabeth Jernberg	Ledamot	2017-05-31
Peter Bodell	Ledamot	2020-06-02
Anders Bolin	Ledamot	2021-06-11
Hans Sundberg	Ledamot	2017-05-31
Jimmy Vendin	Ledamot	2024-06-11
Karin Johansson	Ledamot	2024-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jerry Andersson, Anders Bolin och Hans Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Elisabeth Jernberg, Peter Bodell, Hans Sundberg och Jerry Andersson.

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

Valberedning har varit: Jan Brolin, Eva Brolin och Ingrid Brammås (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4,9% 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, avsättningen för 2024 uppgår till 192 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-25, varvid planen uppdaterades.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 535 186	2 470 370
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 535 186	2 470 370
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 246 958	-1 162 379
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-235 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 314	-214 227
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-73 046	-57 178
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-641 895	-616 090
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-95 812
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 142 212	-2 380 854
RÖRELSERESULTAT		392 974	89 517
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 150	23 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 309	-266 432
Övriga finansiella poster	Not 9	-100	-100
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-241 259	-242 539
ÅRETS RESULTAT		151 715	-153 022

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 802 040	28 433 193
Inventarier och installationer	Not 11	725	11 467
Summa materiella anläggningstillgångar		27 802 765	28 444 659
Summa anläggningstillgångar		27 802 765	28 444 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		561 157	357 320
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	38 598	20 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	131 678	138 243
Summa kortfristiga fordringar		731 433	515 802
Kassa och bank			
Bank	Not 14	452 074	438 148
Summa kassa och bank		452 074	438 148
Summa omsättningstillgångar		1 183 507	953 949
SUMMA TILLGÅNGAR		28 986 272	29 398 609

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 193 004	3 193 004
Fond för yttre underhåll	2 469 087	2 277 087
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 662 091	5 470 091
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 669 027	10 014 050
Årets resultat	151 715	-153 022
<i>Summa fritt eget kapital</i>	9 820 742	9 861 027
Summa eget kapital	15 482 833	15 331 118
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1512 434 987	13 034 987
<i>Summa långfristiga skulder</i>	12 434 987	13 034 987
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15600 000	600 000
Leverantörsskulder	98 995	103 580
Aktuell skatteskuld	Not 165 669	7 848
Övriga kortfristiga skulder	Not 173 452	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18360 336	321 076
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 068 452	1 032 503
Summa skulder	13 503 439	14 067 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 986 272	29 398 609

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	392 974	89 517
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	641 895	616 090
Övriga poster	0	95 812
	<u>1 034 869</u>	<u>801 419</u>
Erhållen ränta	15 150	23 993
Erlagd ränta	-256 309	-265 689
Övriga poster	-100	-100
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>793 609</u>	<u>559 623</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 795	1 848
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	35 949	30 348
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>817 763</u>	<u>591 818</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter, energibesparing	0	-588 769
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-588 769</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-600 000</u>	<u>-600 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>217 763</u>	<u>-596 951</u>
Likvida medel vid årets början	795 468	1 392 418
Likvida medel vid årets slut	<u>1 013 231</u>	<u>795 468</u>
	<u>217 763</u>	<u>-596 951</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	0 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*	2 416 764	2 369 436
Årsavgifter lokaler	97 392	95 484
Hysesintäkt övrigt	2 700	1 900
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 451	2 321
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 879	1 229
	2 535 186	2 470 370
* I årsavgiften ingår värme, vatten och TV/bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-174 751	-160 769
Ventilationsrensning	-3 677	0
El	-52 605	-50 067
Uppvärmning	-342 006	-286 827
Vatten	-83 587	-79 546
Renhållning	-40 011	-52 983
Bevakningskostnader	-7 816	-8 267
TV, bredband, iptelefoni	-91 158	-93 684
Serviceavtal	-40 804	-8 783
Hissar serviceavtal & besiktning	-12 544	-11 415
Förvaltningskostnader	-239 448	-284 122
Försäkringar	-46 744	-40 877
Fastighetsskatt	-69 390	-67 996
Övriga driftskostnader	-42 418	-17 043
	-1 246 958	-1 162 379
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Montering fällstolar	0	-28 132
Underhåll passagetaggar, styrutrustning, porttelefon, OVK	0	-207 036
	0	-235 168
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-3 510	-22 902
Övriga förvaltningskostnader	-143 329	-119 629
Kostnader överlåtelse och panter	-7 328	-3 528
Föreningsverksamhet	0	-22 654
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 646	-10 902
Förbrukningsinventarier	0	-16 112
Medlemsavgifter HSB	-18 500	-18 500
	-180 314	-214 227
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 220	-43 508
Revisionsarvode	-2 500	0
Sociala avgifter	-15 326	-13 670
	-73 046	-57 178
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-631 153	-600 229
Installationer och inventarier	-10 742	-15 861
	-641 895	-616 090

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering del av ventiler och radiatorer	0 0	-95 812 -95 812
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-100 -100	-100 -100



2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 362 710	36 966 036
Utrangering del av ventiler och radiatorer	0	-192 095
Årets investering byggnader, energibesparingsåtgärder	0	588 769
Ingående anskaffningsvärde mark	1 461 000	1 461 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 823 710	38 823 710

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 390 517	-9 886 571
Utrangering del av ventiler och radiatorer	0	96 282
Årets avskrivningar byggnader	-631 153	-600 229
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 021 670	-10 390 517

Utgående redovisat värde

27 802 040 28 433 193

Redovisade värden byggnader

26 341 040 26 972 193

Redovisade värden mark

1 461 000 1 461 000

Fastighetsbeteckning: Äpplet 3 i Söderhamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	17 000 000	3 253 000	20 253 000	20 253 000
Lokaler	1993	1 107 000	290 000	1 397 000	1 397 000
		18 107 000	3 543 000	21 650 000	21 650 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	33 582 000	33 582 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 582 000	33 582 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	84 042	84 042
Utgående anskaffningsvärden	84 042	84 042
Ingående avskrivningar	-72 576	-56 714
Årets avskrivningar	-10 742	-15 861
Utgående avskrivningar	-83 317	-72 576
Utgående redovisat värde	725	11 467

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	19 395	16 320
Övriga kortfristiga fordringar	19 203	3 918
	38 598	20 238

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	51 820	46 744
Förutbetalad kabel-TV och bredband	22 789	22 789
Förutbetalad HSB Södra Norrland	57 069	55 096
Upplupen intäkt samfällighetsförening	0	7 241
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 373
	131 678	138 243

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 BANK

SBAB

452 074

438 148

452 074

438 148

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,44%	2026-03-13	1 625 000	500 000
SBAB		1,49%	2026-07-17	5 409 987	100 000
SBAB		2,58%	2027-04-16	6 000 000	0
				13 034 987	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 434 987

Nästa års amortering av långfristig skuld

600 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

600 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,84%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 034 987

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

0

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

3 236

7 848

Slutskatteskuld föregående år

2 433

0

5 669

7 848

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt

3 452

0

3 452

0

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	29 770	27 550
Upplupna sociala avgifter	9 354	8 656
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 936	68 851
Upplupna räntekostnader	0	743
Upplupen revision	14 255	24 000
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	6 145	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	243 876	191 276
	360 336	321 076

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anders Bolin	 Elisabeth Jernberg	 Hans Sundberg
..... Jerry Andersson	 Jimmy Vendin	 Karin Johansson
..... Peter Bodell		

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

..... Håkan Persson Revisor vald av föreningsstämman	 BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äpplet i Söderhamn, org.nr. 716458-5684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äpplet i Söderhamn för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äpplet i Söderhamn 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Äpplet I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JERRY ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:37:26



JIMMY VENDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:35:36



ANDERS BOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:39:35



KARIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:35:32



ELISABETH JERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 15:54:15



PETER BODELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 13:53:50



HANS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 19:14:16



HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:35:04



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:21:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Äpplet I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:36:06



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:18:32



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.