



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hjorten i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hjorten i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0587 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjorten 10	1953-10-26	1957

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
23	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2 162
17	lokaler (hyresrätt)	1 396
22	förråd	215
29	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 698
1	lägenheter (hyresrätt)	32
32	garageplatser	576
Totalt 187 objekt		8 079

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 18 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Malkeholm-Hjelm	Ordförande
Mikael Hjelm	Sekreterare
Åke Harrysson	Ledamot
Jan Erik Sundin	Ledamot
Kristina Norell	Ledamot
Monica Palmér	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Hjelm, Kristina Norell och Monica Palmér.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Norell, Jan Erik Sundin, Elisabeth Malkeholm-Hjelm och Mikael Hjelm.

Revisorer har varit: Mikael Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Catarina Blom, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Stämman tog enhälligt det andra beslutet att anta HSBS normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +10,4% 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 2024-09-17, varvid planen uppdaterades.

Innehavare av en bostadsrättslokal gick i augusti 2023 i konkurs. Efter misslyckade försök av konkursförvaltare att sälja lokalen övergick den i föreningens ägo 2024-05-15.

Den totala förlusten på avgifter och juridiska kostnader uppgår till ca 340 tkr varav ca 208 tkr togs som kostnade 2023.

Lokalen lyckades inte bli uthyrd under resterande 2024 så avgiftsbortfall för lokalen uppgår till ca 123 tkr.

Lokalen hyrs ut som två separata lokaler, den mindre från och med januari 2025 och den större från och med mars 2025.

Uppsägning och avhysning av hyresgäst gjordes under året. Kostnader för hyresförlust och juridiska kostnader i samband med uppsägningen uppgår till ca 115 000 kr.

Lägenheten hyrs ut till ny hyresgäst från och med oktober 2024.

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

Årtal	Åtgärd
2018-2022	Ny takbeläggning på låghus. Målning i trapphusen. Installation bredband i samtliga lägenheter. Skalskydd för entrédörrar.
2024	Byte dörrar lokal. Byte tvättmaskin och torktumlare.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte värmeväxlare och cirkulationspump.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-10	20	60	69	83
Skuldsättning, kr/kvm	1 262	1 283	1 442	1 465	1 485
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 740	1 767	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	238	209	219	222	203
Årsavgifter, kr/kvm	631	609	516	516	516
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	527	500	534	519	508
Nettoomsättning, tkr	4 225	4 031	3 895	3 777	3 697
Resultat efter finansiella poster, tkr	-701	-273	-63	101	17
Soliditet, %	10	15	16	17	16

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på följande:

- Förlust på avgifter, juridiska kostnader och avgiftsbortfall i samband med att innehavare av en bostadsrättslokal gått i konkurs och att lokalen inte lyckades säljas och övergått till föreningen.
- Hyresförlust och juridiska kostnader i samband med uppsägning och avhysning av hyresgäst.
- Ökade reparationskostnader p.g.a. främst två ventilationsaggregat som frusit sönder i hyreslokaler, självrisk p.g.a. en vattenskada och asbestsanering i en lokal.
- Ökad underhållskostnad beroende på att tvättmaskin och torktumlare gått sönder och behövde bytas.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 262 957 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -10 kr/m².

Både bostadsrättslokal och hyreslägenhet är uthyrd från och med kvartal 1 2025.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 10,4 % från och med 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Styrelsen har redan nu bestämt att beställa en flerårsprognos i samband med budgetarbetet hösten 2025 samt att se över underhållsplanen och prioritera vad som behöver göras under de närmaste fem åren.

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	322 400	0	0	322 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	33 880	0	0	33 880
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 677 433	0	53 351	1 730 783
S:a bundet eget kapital, kr	2 033 713	0	53 351	2 087 063
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	364 648	-272 885	-53 351	38 412
Årets resultat, kr	-272 885	272 885	-701 021	-701 021
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	91 763	0	-754 372	-662 609
S:a eget kapital, kr	2 125 476	0	-701 021	1 424 454

RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	91 762
Årets resultat, kr	-701 021
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Anspråkstagande av underhållsfond, kr	221 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-662 610

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-662 610

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	4 253 360	4 031 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 109	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 257 469	4 031 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 481 470	-2 995 403
Underhåll enligt plan	Not 5	-221 649	-29 800
Övriga externa kostnader	Not 6	-552 393	-549 548
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-150 274	-173 929
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-397 168	-405 659
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 802 954	-4 154 340
RÖRELSERESULTAT		-545 484	-123 229
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 820	27 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 356	-177 188
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-155 536	-149 656
ÅRETS RESULTAT		-701 020	-272 885

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 220 431	11 584 839
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	3 360
Summa materiella anläggningstillgångar		11 220 431	11 588 199
Summa anläggningstillgångar		11 220 431	11 588 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		56 933	49 850
Avräkningskonto HSB		981 817	952 932
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 067	25 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	305 141	261 374
Summa kortfristiga fordringar		1 352 958	1 290 080
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 157 012	1 115 000
Summa kortfristiga placeringar		1 157 012	1 115 000
Kassa och bank			
Kassa		3 947	171
Bank	Not 14	6 565	7 735
Summa kassa och bank		10 512	7 906
Summa omsättningstillgångar		2 520 483	2 412 986
SUMMA TILLGÅNGAR		13 740 914	14 001 185



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	322 400	322 400
Upplåtelseavgifter	33 880	33 880
Fond för yttre underhåll	1 730 783	1 677 433
Summa bundet eget kapital	2 087 063	2 033 713

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	38 412	364 648
Årets resultat	-701 020	-272 885
Summa ansamlad förlust	-662 609	91 762

Summa eget kapital

1 424 455

2 125 475

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 042 919	10 199 155
Summa långfristiga skulder		10 042 919	10 199 155

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		156 236	156 236
Medlemmarnas inre fond	Not 16	555 348	597 565
Leverantörsskulder		817 510	221 807
Aktuell skatteskuld	Not 17	4	17 333
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	28 974	23 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	715 468	660 596
Summa kortfristiga skulder		2 273 540	1 676 555

Summa skulder

12 316 459

11 875 710

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 740 914

14 001 185

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-545 484	-123 229
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	397 168	405 659
	<u>-148 317</u>	<u>282 430</u>
Erhållen ränta	43 083	27 532
Erlagd ränta	-194 986	-180 726
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-300 220</u>	<u>129 236</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 256	-40 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	591 615	-146 381
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>259 140</u>	<u>-57 806</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-62 160	-3 360
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-62 160</u>	<u>-3 360</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-156 236	-156 236
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-156 236</u>	<u>-156 236</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	40 744	-217 402
Likvida medel vid årets början	2 075 838	2 293 240
Likvida medel vid årets slut	<u>2 116 582</u>	<u>2 075 838</u>
	40 744	-217 402

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	1 548 216	1 460 484
Årsavgifter lokaler	1 706 208	1 609 656
Årsavgiftsbortfall lokaler	-122 624	0
Årsavgift el	435 979	0
Årsavgift TV/bredband	127 764	0
Hysesintäkt bostäder	46 800	50 400
Hysesintäkt lokaler	245 832	250 973
Hysesintäkt garage och bilplatser	249 324	257 724
Hysesintäkt övrigt	28 460	22 661
Hysesrabatter	-66 468	-66 468
Konsumtionsavgift el	3 269	375 837
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	630	125 229
Avsatt till inre fond	0	-67 297
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 456	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 878	8 360
Övriga primära intäkter och ersättningar	31 637	3 551
	4 253 360	4 031 110
I Årsavgift ingår värme, vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	4 109	0
	4 109	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-416 013	-199 037
Sotning	-2 751	0
El	-559 562	-458 625
Uppvärmning	-1 138 401	-1 042 072
Vatten	-228 093	-184 770
Renhållning	-160 744	-158 455
TV, bredband, iptelefoni	-150 189	-153 981
Obligatoriska besiktningar	0	-20 831
Serviceavtal	-75 226	-50 259
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 047	0
Förvaltningskostnader	-338 358	-300 196
Försäkringar	-134 044	-107 140
Fastighetsskatt	-207 940	-207 940
Övriga driftskostnader	-55 104	-112 099
	-3 481 470	-2 995 403
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-221 649	-29 800
	-221 649	-29 800
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 703	-10 499
Övriga förvaltningskostnader	-262 972	-254 317
Kostnader överlåtelse och panter	-6 875	-8 358
Kontorsutrustning och -material	0	-88
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 634	-4 025
Konsulter	-46 904	-29 666
Förbrukningsinventarier	-8 797	0
Medlemsavgifter HSB	-33 800	-33 800
Kundförluster m m	-178 709	-208 796
	-552 393	-549 548

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-107 000	-118 000
Löner för anställda	0	-12 250
Övriga arvoden	-6 250	-1 500
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-33 024	-38 179
	-150 274	-173 929

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-391 996	-405 659
Markanläggningar	-5 171	0
	-397 168	-405 659

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 326 462	20 326 462
Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
Årets investering markanläggning	32 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 799 222	20 766 462

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 181 623	-8 775 964
Årets avskrivningar byggnader	-391 996	-405 659
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 171	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 578 791	-9 181 623

Utgående redovisat värde

11 220 431 11 584 839

Redovisade värden byggnader	10 752 842	11 144 839
Redovisade värden mark	440 000	440 000
Redovisade värden markanläggningar	27 589	0

Fastighetsbeteckning: Hjorten 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1957	22 200 000	5 200 000	27 400 000	27 400 000
Bostäder hyreshus		9 800 000	2 774 000	12 574 000	12 574 000
Lokaler		0	0	0	0
		32 000 000	7 974 000	39 974 000	39 974 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	13 600 000	13 600 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 600 000	13 600 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 360	0
Årets Investering Laddstolpar	29 400	3 360
Omklassificering till Markanläggningar	-32 760	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	3 360

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 336	25 924
Övrig skattefordran	1 731	0
	9 067	25 924

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	147 695	134 044
Förutbetalad kabel-TV och bredband	13 533	11 956
Förutbetalad administration	37 664	36 031
Förutbetalad fastighetsskötsel	64 293	62 286
Förutbetalad serviceavtal	14 868	10 789
Upplupna ränteintäkter	1 737	2 472
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 351	3 796
	305 141	261 374

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,35%	2025-03-09	1 157 012	1 115 000
			1 157 012	1 115 000

Not 14 BANK

Handelsbanken	6 565	7 735
	6 565	7 735

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,89%	2029-10-30	4 460 987	84 000
Stadshypotek		4,72%	2026-10-30	505 668	14 736
Stadshypotek		1,61%	2030-10-30	5 232 500	57 500
				10 199 155	156 236

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 042 919**

Nästa års amortering av långfristig skuld 156 236

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **156 236**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 624 944

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 417 975

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 4 945 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	597 565	574 545
Avsättning	0	67 297
Uttag	-42 218	-44 277
	555 348	597 565

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	17 332
Slutskatteskuld föregående år	4	1
	4	17 333

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	28 319	23 014
Övriga kortfristiga skulder	655	3
	28 974	23 017

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	58 500	67 000
Upplupna sociala avgifter	18 381	21 051
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	195 304	191 816
Upplupna räntekostnader	38 490	33 120
Upplupen revision	12 500	12 500
Upplupen snörenhållning	10 981	9 948
Förutbetalda årsavgifter och hyror	332 430	285 727
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 882	39 434
	715 468	660 596

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Sandström.....
Elisabeth Malkholm-Hjelm.....
Jan Erik Sundin.....
Kristina Norell.....
Mikael Hjelm.....
Monica Palmér.....
Åke Harrysson

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

Mikael Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten i Bollnäs, org.nr. 786500-0587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hjorten i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH MALKEHOLM-HJELM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 01:10:25



CHRISTER SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:50:52



MONICA PALMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:27:33



JAN ERIK SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:59:59



ÅKE HARRYSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:54:19



MIKAEL HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 07:58:08



KRISTINA NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:44:37



MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 23:31:35



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:26:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Hjorten i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 23:28:54



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:26:01



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.