



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Förmannen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Förmannen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0761 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Förmannen 12	1938-01-01	1939

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
1	lokaler (hyresrätt)	131
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 962
23	p-platser	0
Totalt 61 objekt		2 093

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 19 st 2 rok, 3 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Ersson	Ordförande
Lilian Grund	Ledamot
Bengt Kolbaek-Jensen	Ledamot
Sven-Erik Ekbom	Ledamot
Markus Jansson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Ersson, Lilian Grund, Bengt Kolbeck-Jensen.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lilian Grund, Bengt Kolbaek-Jensen och Tomas Ersson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12 . På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +7,4% 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 2024-07-15, varvid planen uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Fasadrengöring, Rörelsebelysning
2021	Nytt styrskåp för energimätning/kontroll Energibyran
2022	Byte av källardörr
2023	Ozonrenare till sophuset
2023	Borttag av mattor och målning av golv i källaren p.g.a. översvämning i torkrummets golvbrunn. Trasig lägenhetsdörr utbytt
2024	Takreovering, Utebelysning utbytt, Regnskyddstak installerat för Mjölkbaren, Elementen undersökta

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

Årtal	Åtgärd
2026	Nya balkonger
2029	Takbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	144	176	121	208
Skuldsättning, kr/kvm	3 817	3 898	3 990	4 113	4 202
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 072	4 158	4 256	4 346	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	289	291	266	279	279
Årsavgifter, kr/kvm	983	891	850	832	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	85	86	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 018	986	924	913	909
Nettoomsättning, tkr	2 130	2 020	1 935	1 892	1 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	141	-16	77	-109	-123
Soliditet, %	22	20	20	20	20

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 BRNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltal skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	77 810	0	0	77 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 371 254	0	28 500	1 399 754
S:a bundet eget kapital, kr	1 449 064	0	28 500	1 477 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	760 685	-15 796	-28 500	716 389
Årets resultat, kr	-15 796	15 796	141 321	141 321
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	744 889	0	112 821	857 710
S:a eget kapital, kr	2 193 953	0	141 321	2 335 274

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61.000 kr samt ianspråktagande skett med 32.500 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	744 889
Årets resultat, kr	141 321
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	857 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	857 710
------------------------------------	----------------

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	2 130 065	2 020 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	43 142
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 130 065	2 063 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 336 556	-1 372 534
Underhåll enligt plan	Not 5	-32 500	-24 128
Övriga externa kostnader	Not 6	-227 557	-220 778
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-35 825	-24 042
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-198 271	-292 587
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 830 708	-1 934 068
RÖRELSERESULTAT		299 357	129 515
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 120	1 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 156	-146 516
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-158 036	-145 311
ÅRETS RESULTAT		141 321	-15 796



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 271 892	9 470 162
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	31 373
Summa materiella anläggningstillgångar		9 271 892	9 501 535
Summa anläggningstillgångar		9 271 892	9 501 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 129	57
Avräkningskonto HSB		1 278 439	1 203 292
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	30 569	4 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	125 780	108 531
Summa kortfristiga fordringar		1 442 917	1 316 040
Summa omsättningstillgångar		1 442 917	1 316 040
SUMMA TILLGÅNGAR		10 714 809	10 817 575

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	77 810	77 810
Fond för yttre underhåll	1 399 754	1 371 254
Summa bundet eget kapital	1 477 564	1 449 064
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	716 389	760 685
Årets resultat	141 321	-15 796
Summa fritt eget kapital	857 709	744 889
Summa eget kapital	2 335 273	2 193 952
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 136 795 249	5 280 274
Summa långfristiga skulder	6 795 249	5 280 274
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 193 895	2 878 643
Leverantörsskulder	72 893	137 238
Aktuell skatteskuld	Not 147 525	11 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15309 974	315 620
Summa kortfristiga skulder	1 584 287	3 343 349
Summa skulder	8 379 536	8 623 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 714 809	10 817 575



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	299 357	129 515
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	198 271	292 587
	497 627	422 102
Erhållen ränta	2 120	1 205
Erlagd ränta	-152 520	-146 701
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	347 227	276 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 730	-7 904
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-81 950	64 736
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	213 547	333 437
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	31 373	-31 373
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	31 373	-31 373
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-169 773	-191 603
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-169 773	-191 603
ÅRETS KASSAFLÖDE	75 147	110 462
Likvida medel vid årets början	1 203 292	1 092 830
Likvida medel vid årets slut	1 278 439	1 203 292
	75 147	110 462

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	3 871 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	1 869 564	1 747 248
Årsavgiftsbortfall lokaler	-2 551	0
Årsavgift el	59 035	0
Hysesintäkt lokaler	127 840	127 092
Hysesintäkt garage och bilplatser	55 705	56 100
Konsumtionsavgift vatten	13 200	13 200
Konsumtionsavgift el	0	63 766
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	657
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 872	9 978
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 400	2 400
	2 130 065	2 020 441
I Årsavgift ingår värme, tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	43 142
	0	43 142
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-190 610	-196 008
Sotning	0	-5 445
El	-116 570	-109 372
Uppvärmning	-323 305	-338 711
Vatten	-165 588	-161 529
Renhållning	-57 428	-59 671
TV, bredband, iptelefoni	-79 284	-78 260
Serviceavtal	-46 567	-45 614
Förvaltningskostnader	-240 131	-272 516
Försäkringar	-38 404	-33 401
Fastighetsskatt	-55 993	-55 993
Övriga driftskostnader	-22 676	-16 014
	-1 336 556	-1 372 534
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Undercentral	-32 500	0
Dörrbyte	0	-24 128
	-32 500	-24 128
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 375	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-155 450	-150 272
Kostnader överlåtelse och panter	-7 495	-7 351
Konsulter	-31 373	-25 000
Medlemsavgifter HSB	-19 100	-19 100
Arrende, hyra, leasing	-765	-2 805
	-227 557	-220 778
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 800	-19 880
Löner för anställda	0	-750
Övriga arvoden	-1 050	0
Sociala avgifter	-5 975	-3 412
	-35 825	-24 042
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-198 271	-292 587
	-198 271	-292 587

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 147 301	14 147 301
Ingående anskaffningsvärde mark	16 674	16 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 163 975	14 163 975

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 693 813	-4 401 226
Årets avskrivningar byggnader	-198 271	-292 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 892 083	-4 693 813

Utgående redovisat värde

9 271 892 9 470 162

Redovisade värden byggnader	9 255 218	9 453 488
Redovisade värden mark	16 674	16 674

Fastighetsbeteckning: Förmannen 8 och 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	13 443 000	3 833 000	17 276 000	17 276 000
		13 443 000	3 833 000	17 276 000	17 276 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	14 342 300	14 342 300
Summa ställda säkerheter	14 342 300	14 342 300

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	31 373	0
Årets Investering	0	31 373
Omklassificering till Byggnader och mark	-31 373	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	31 373

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 686	1 621
Övrig skattefordran	459	0
Övriga kortfristiga fordringar	28 424	2 539
	30 569	4 160

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	46 939	38 404
HSB	60 515	51 716
Övrigt	18 326	18 411
	<u>125 780</u>	<u>108 531</u>

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,99%	2027-01-25	4 229 286	48 271
Swedbank		3,28%	2026-08-25	2 719 858	105 624
Swedbank		1,51%	2025-09-11	1 040 000	32 500
				<u>7 989 144</u>	<u>186 395</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 795 249

Nästa års amortering av långfristig skuld	153 895
Lån som ska konverteras inom ett år	1 040 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<u>1 193 895</u>

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	745 580
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 057 169
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	11 847
Slutskatteskuld föregående år	7 525	0
	<u>7 525</u>	<u>11 847</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	3 896	4 273
Upplupna räntekostnader	21 635	13 999
Förutbetalda årsavgifter och hyror	175 764	168 554
El, Fjärrvärme, Vatten	62 305	68 648
Upplupet arvode	12 400	13 600
Upplupet revisionsarvode	15 000	16 000
Övrigt	18 974	30 546
	309 974	315 620

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Bengt Kolbaek-Jensen	 Tomas Ersson	 Lilian Grund
..... Markus Jansson	 Sven-Erik Ekbom	

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Förmannen i Sandviken, org.nr. 785500-0761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen i Sandviken för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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, förfälskning, 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Förmannen i Sandviken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Förmannen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:51:08



MARKUS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:47:41



BENGT KOLBAEK-JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:54:36



LILIAN GRUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:50:30



SVEN-ERIK EKBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:54:30



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:39:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Förmannen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:36:41



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.