



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0803 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 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skrivaren 1	1936-01-01	1936
Skrivaren 2	1936-01-01	1936
Skrivaren 3	1936-01-01	1936

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
8	lokaler (hyresrätt)	545
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 573
53	p-platser	0

Totalt 156 objekt **5 118**

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 54 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Andreas Eriksson	Ordförande	2025-02-28	
Sirkka Wiiri	Ordförande		2025-02-28
Joseph Holmström	Ledamot		
Hans Sällström	Ledamot		
Erik Hammarberg	Ledamot		
Glenn Johansson	Suppleant		
Anna Löfgren	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Eriksson, Glenn Johansson samt Anna Löfgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Sällström, Joseph Holmström, Andreas Eriksson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13 . På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. En extrastämma hölls 2025-06-03 för att fastställa balans- och resultatrapport samt beslut om resultatdisposition och ansvarsfrihet för 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,8%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Utbyte av samtliga takarmaturer i trapphusen i samtliga hus.
2022	Takreovering Bryggargatan 7.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter och lokaler.
2019	Takreovering Grundbogatan 5. Spolning av samtliga avlopp i alla lägenheter.

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

Följer underhållsplanen, inga större investeringar planeras år 2025.

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Trapphusmålning
2028	Översyn av fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	179	115	174	225
Skuldsättning, kr/kvm	3 166	3 244	3 322	3 399	3 477
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 544	3 631	3 718	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	318	305	273	272	259
Årsavgifter, kr/kvm	969	899	840	840	840
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	84	86	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	969	961	877	884	893
Nettoomsättning, tkr	4 952	4 779	4 487	4 523	4 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	164	33	239	674
Soliditet, %	24	24	23	22	21

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 ökade driftskostnader samt underhållskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3%:s höjning.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	144 920	0	0	144 920
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 437 058	0	-33 500	2 403 559
S:a bundet eget kapital, kr	2 581 978	0	-33 500	2 548 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 730 395	163 908	33 500	2 927 804
Årets resultat, kr	163 908	-163 908	-12 745	-12 745
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 894 303	0	20 755	2 915 059
S:a eget kapital, kr	5 476 281	0	-12 745	5 463 538

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254.000 kr samt ianspråktagande skett med 287.500 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	2 894 304
Årets resultat, kr	-12 745
Reservation till underhållsfond, kr	-254 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	287 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 915 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 915 059
------------------------------------	------------------

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	4 938 013	4 778 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	138 095
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 938 013	4 916 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 133 753	-2 949 863
Underhåll enligt plan	Not 5	-287 500	-226 068
Övriga externa kostnader	Not 6	-448 211	-549 817
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 817	-81 333
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-524 989	-524 989
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 478 271	-4 332 070
RÖRELSERESULTAT		459 742	584 778
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 170	2 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 196	-423 220
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-476 026	-420 870
ÅRETS RESULTAT		-16 283	163 908

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	21 326 621	21 851 611
Summa materiella anläggningstillgångar		21 326 621	21 851 611
Summa anläggningstillgångar		21 326 621	21 851 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		64 270	82 152
Avräkningskonto HSB		849 659	828 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	-11 209	374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	339 804	319 985
Summa kortfristiga fordringar		1 242 524	1 230 854
Kassa och bank			
Kassa		350	350
Bank	Not 12	32 342	17 342
Summa kassa och bank		32 692	17 692
Summa omsättningstillgångar		1 275 216	1 248 545
SUMMA TILLGÅNGAR		22 601 837	23 100 156

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

144 920

144 920

Fond för yttre underhåll

2 437 059

2 437 059

Summa bundet eget kapital

2 581 979

2 581 979

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 894 304

2 730 395

Årets resultat

-16 283

163 908

Summa fritt eget kapital

2 878 020

2 894 304

Summa eget kapital

5 459 999

5 476 282

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

11 927 158

16 205 498

Summa långfristiga skulder

11 927 158

16 205 498

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 278 340

397 568

Medlemmarnas inre fond

Not 14

30 556

30 556

Leverantörsskulder

201 558

238 482

Aktuell skatteskuld

Not 15

15 378

49 942

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

26 647

19 311

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

662 201

682 518

Summa kortfristiga skulder

5 214 680

1 418 376

Summa skulder

17 141 838

17 623 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 601 837

23 100 156

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	459 742	584 778
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	524 989	524 989
	984 731	1 109 767
Erhållen ränta	10 170	2 350
Erlagd ränta	-486 808	-415 437
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	508 094	696 680
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 646	-127 521
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-83 855	-16 066
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	433 884	553 094
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-397 568	-397 568
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-397 568	-397 568
ÅRETS KASSAFLÖDE	36 316	155 526
Likvida medel vid årets början	846 034	690 508
Likvida medel vid årets slut	882 351	846 034
	36 316	155 526

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:	00 - 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.

Beskattnings

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	11 803 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Årsavgifter bostäder	4 267 860	4 111 608
Årsavgiftsbortfall bostäder	-10 777	0
Årsavgiftsbortfall lokaler	-16 733	0
Årsavgift el	163 052	0
Hysesintäkt lokaler	379 908	363 594
Hysesintäkt garage och bilplatser	120 580	119 040
Hysesintäkt övrigt	5 400	12 200
Konsumtionsavgift el	0	143 405
Övriga intäkter i verksamheten	0	200
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 780	15 740
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 427	11 952
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 516	1 014
	4 938 013	4 778 753

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

El-stöd	0	138 095
	0	138 095

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-372 924	-255 742
Sotning	0	-4 359
El	-419 028	-401 189
Uppvärmning	-726 936	-723 090
Vatten	-481 617	-437 959
Renhållning	-171 195	-183 532
Bevakningskostnader	-10 573	-7 021
TV, bredband, iptelefoni	-232 616	-230 050
Serviceavtal	-82 915	-45 814
Förvaltningskostnader	-323 003	-346 729
Försäkringar	-126 260	-107 419
Fastighetsskatt	-139 870	-139 870
Övriga driftskostnader	-46 816	-67 091
	-3 133 753	-2 949 863

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Belysning	-287 500	0
Föregående år	0	-226 068
	-287 500	-226 068

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-24 578	-21 820
Övriga förvaltningskostnader	-336 977	-371 795
Kostnader överlåtelse och panter	-16 088	-14 680
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 945	-5 349
Konsulter	-13 243	-58 844
Medlemsavgifter HSB	-44 800	-44 800
Arrende, hyra, leasing	-5 580	-32 529
	-448 211	-549 817

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-68 100	-65 600
Sociala avgifter	-15 717	-15 733
	<u>-83 817</u>	<u>-81 333</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-524 989	-524 989
	<u>-524 989</u>	<u>-524 989</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

37 377 312

37 377 312

Ingående anskaffningsvärde mark

35 004

35 004

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

37 412 316

37 412 316

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-15 560 705

-15 035 716

Årets avskrivningar byggnader

-524 989

-524 989

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 085 694

-15 560 705

Utgående redovisat värde

21 326 621

21 851 611

Redovisade värden byggnader

21 291 617

21 816 607

Redovisade värden mark

35 004

35 004

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1980

33 000 000

8 400 000

41 400 000

41 400 000

Lokaler

1 306 000

261 000

1 567 000

1 567 000

34 306 000

8 661 000

42 967 000

42 967 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

29 228 000

29 228 000

Summa ställda säkerheter

29 228 000

29 228 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 840

374

Övriga kortfristiga fordringar

-14 049

0

-11 209

374

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	143 755	126 260
HSB	117 772	113 565
Bredband	56 928	56 820
Övrigt	21 349	23 340
	339 804	319 985

Not 12 BANK

Swedbank	32 342	17 342
	32 342	17 342

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebörda	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,24%	2026-09-01	3 462 605	90 000
Stadshypotek		4,44%	2027-09-01	3 518 585	82 304
Stadshypotek		3,76%	2028-03-30	1 267 500	30 000
Stadshypotek		4,37%	2028-09-01	3 978 404	97 632
Stadshypotek		1,48%	2025-09-01	3 978 404	97 632
				16 205 498	397 568

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 927 158**

Nästa års amortering av långfristig skuld 299 936
 Lån som ska konverteras inom ett år 3 978 404
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 278 340**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,06%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 590 272
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 217 658
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	30 556	30 556
	30 556	30 556

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	15 378	49 942
	15 378	49 942

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	26 647	19 311
	26 647	19 311

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	9 897	9 897
Upplupna räntekostnader	36 389	37 001
Förutbetalda årsavgifter och hyror	375 650	362 437
El, Fjärrvärme, Vatten	173 223	181 329
Upplupet arvode	31 500	31 500
Upplupet revisionsarvode	22 000	22 000
Övrigt	13 542	38 354
	662 201	682 518

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Eriksson

.....
Erik Hammarberg

.....
Hans Sällström

.....
Joseph Holmström

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken, org.nr. 785500-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken 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. Revisoremas 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 Skrivaren 1-3 i Sandviken 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 14:33:05



ERIK HAMMARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 15:57:27



HANS SÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 23:06:49



JOSEPH HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 10:11:08



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 10:19:05



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 09:52:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Skrivaren 1-3 i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 10:19:55



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 09:51:36



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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