



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Hemskogen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Hemskogen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 716458-6054 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 5:264	1992-06-22	1992
Sätra 5:265	1992-06-22	1992

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 097

Totalt 18 objekt2 097

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sandviken Sätra GA:20	G:A	717905-1870	15000 / 1147800	Utfartsvägar samt gång-och cykelvägar
Sandviken Sätra GA:20	G:A	717905-1870	12000/ 1147800	Utfartsvägar samt gång-och cykelvägar

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny Broman	Ordförande
Maria Axelsson	Ledamot
Stefan Rylander	Ledamot
Rafid Habeeb Khudhur	Ledamot
Maria Sunding	Ledamot
Adam Andersson	Ledamot
Therese Rosén	Suppleant
Stefan Käll	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Rosén, Stefan Käll och Adam Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jenny Broman, Maria Axelsson och Maria Sunding.

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

Valberedning har varit: Per-Arne Olsson (sammankallande) och Sören Liljebrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04 . På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +6,9%.

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 2024-05-07, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2019	Besiktning av tak på samtliga hus i föreningen
2021	Målning av fasad, garage samt soprum
2022	Byte av hängrännor och stuprör
2023	Rengjort taken och behandlat mot mossor
2024	Ventilationsutrustningen har bytts ut i alla hus.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Undercentraler, värmepannor
2026	Målning dörrar
2027	Inget utöver underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	227	299	289	309
Skuldsättning, kr/kvm	5 937	6 080	6 223	6 366	6 509
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 937	6 080	6 223	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	4	3	3	3	3
Årsavgifter, kr/kvm	626	595	567	567	567
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	628	597	567	568	568
Nettoomsättning, tkr	1 317	1 252	1 190	1 191	1 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	24	330	370	418
Soliditet, %	31	30	29	28	26

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.

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	648 000	0	0	648 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 091 258	0	231 000	2 322 258
S:a bundet eget kapital, kr	2 739 258	0	231 000	2 970 258
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 808 785	24 347	-231 000	2 602 132
Årets resultat, kr	24 347	-24 347	57 372	57 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 833 132	0	-173 628	2 659 504
S:a eget kapital, kr	5 572 390	0	57 372	5 629 762

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 231.000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 833 132
Årets resultat, kr	57 372
Reservation till underhållsfond, kr	-231 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 659 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 659 504
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 316 872	1 251 764
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 316 872	1 251 764
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-329 831	-338 253
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-155 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 918	-85 441
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-49 348	-64 790
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-302 187	-295 617
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-791 284	-939 446
RÖRELSERESULTAT		525 588	312 318
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 707	1 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 923	-289 205
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-468 216	-287 971
ÅRETS RESULTAT		57 372	24 347



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 459 862	16 973 609
Summa materiella anläggningstillgångar		17 459 862	16 973 609
Summa anläggningstillgångar		17 459 862	16 973 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		6 233	0
Avräkningskonto HSB		812 869	1 538 564
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	608	329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	46 528	43 815
Summa kortfristiga fordringar		866 238	1 582 708
Kassa och bank			
Bank	Not 11	986	986
Summa kassa och bank		986	986
Summa omsättningstillgångar		867 224	1 583 694
SUMMA TILLGÅNGAR		18 327 086	18 557 303

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	648 000	648 000
Fond för yttre underhåll	2 322 258	2 091 258
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 970 258	2 739 258
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 602 132	2 808 785
Årets resultat	57 372	24 347
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 659 503	2 833 132
Summa eget kapital	5 629 761	5 572 390
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1212 150 000	6 225 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	12 150 000	6 225 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	300 000	6 525 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13512	512
Leverantörsskulder	21 088	20 564
Aktuell skatteskuld	Not 143 526	24 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15222 198	189 358
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	547 324	6 759 913
Summa skulder	12 697 324	12 984 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 327 086	18 557 303

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	525 588	312 318
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	302 187	295 617
	827 775	607 935
Erhållen ränta	2 707	1 234
Erlagd ränta	-467 247	-284 831
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	363 235	324 337
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 225	-3 335
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 735	-21 257
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	362 745	299 745
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-788 440	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-788 440	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-725 695	-255
Likvida medel vid årets början	1 539 550	1 539 805
Likvida medel vid årets slut	813 855	1 539 550
	-725 695	-255

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.

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	6 314 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	1 312 200	1 247 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 489	3 592
Övriga primära intäkter och ersättningar	183	772
	<u>1 316 872</u>	<u>1 251 764</u>

I Årsavgift ingår tv, bredband och garage

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-42 077	-62 434
El	-7 599	-6 947
Renhållning	-38 814	-36 572
TV, bredband, iptelefoni	-46 170	-46 171
Förvaltningskostnader	-2 577	-5 889
Försäkringar	-28 151	-24 992
Fastighetsskatt	-128 970	-124 410
Övriga driftskostnader	-35 472	-30 838
	<u>-329 831</u>	<u>-338 253</u>

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll huskropp utvändigt	0	-155 345
	<u>0</u>	<u>-155 345</u>

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 250	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-49 466	-47 269
Kostnader överlåtelse och panter	-3 318	-3 675
Konsulter	-26 484	0
Förbrukningsinventarier	0	-6 847
Medlemsavgifter HSB	-13 400	-13 400
	<u>-109 918</u>	<u>-85 441</u>

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 550	-49 300
Sociala avgifter	-11 798	-15 490
	<u>-49 348</u>	<u>-64 790</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-302 187	-295 617
	<u>-302 187</u>	<u>-295 617</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 430 969

16 430 969

Årets investering byggnader: Ventilation

788 440

0

Ingående anskaffningsvärde mark

6 122 613

6 122 613

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

23 342 022

22 553 582

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 579 973

-5 284 356

Årets avskrivningar byggnader

-302 187

-295 617

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 882 160

-5 579 973

Utgående redovisat värde

17 459 862

16 973 609

Redovisade värden byggnader

11 337 249

10 850 996

Redovisade värden mark

6 122 613

6 122 613

Fastighetsbeteckning: Sätra 5:264 och 5:265

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1992

13 086 000

4 110 000

17 196 000

16 588 000

13 086 000

4 110 000

17 196 000

16 588 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

15 000 000

15 000 000

Summa ställda säkerheter

15 000 000

15 000 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

608

329

608

329

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring

30 702

28 151

Telenor

11 543

11 542

HSB

4 283

4 122

46 528

43 815

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BANK

Swedbank

986

986

986

986

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		4,80%	2026-06-17	6 225 000	150 000
Nordea		3,80%	2026-06-17	6 225 000	150 000
				12 450 000	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					300 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					300 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,30%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 950 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

512

512

512

512

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

3 526

24 479

3 526

24 479

	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	5 577	4 132
Upplupna räntekostnader	14 698	11 022
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 182	104 800
El	741	754
Upplupet arvode	17 750	13 150
Upplupet revisionsarvode	16 500	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 750	40 500
	222 198	189 358

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Adam Andersson	 Jenny Broman	 Maria Axelsson
..... Maria Sunding	 Rafid Habeeb Khudhur	 Stefan Rylander

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 Hemskogen i Sandviken, org.nr. 716458-6054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemskogen 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. Revisornas 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 Hemskogen 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JENNY BROMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:49:05



RAFID HABEEB KHUDHUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:52:41



MARIA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:50:01



MARIA SUNDING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:28:09



STEFAN RYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 17:50:11



ADAM ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 13:14:58



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-10 kl. 10:13:58



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 16:35:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Hemskogen 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. 10:15:03



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 16:35:20



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.