



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Dromedaren | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0343 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klossdammen 7:1	1957-02-11	1959 och 1960
Klossdammen 9:1	1957-02-11	1959 och 1960
Totalt 2 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 m²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 706
1	lokaler (hyresrätt)	60
34	18 garageplatser och 16 carportar	0
39	p-platser	0
Totalt 182 objekt		6 766

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 47 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Lisa Johansson	Ordförande	
Elisabet Goode	Ledamot	
Bengt Olof Hedman	Ledamot	
Per Göthe	Ledamot	
Tommy Frisk	Ledamot	2024-12-02
Håkan Dahlberg	Ledamot	
Ulrika Eriksson	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisa Johansson, Elisabet Goode, Per Göthe

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas 2 i förening av Lisa Johansson, Elisabet Goode, Bengt-Olof Hedman, Staffan Englin.

Revisorer har varit: Anders Burman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Eva Holm och Ola Östlund vald vid föreningsstämman med Ola Östlund som sammankallande

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.
En extra stämma hölls 2024-12-04 där första beslut om att ändra stadgar till 2023 års Normalstadgar togs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4,4% 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 2024-05-23, varvid planen uppdaterades.

Under år 2024 har följande genomförts:
Reparation av asfaltsyta bakom Ab 12 och 14 samt återställning gräs och asfaltsytor efter balkongbyggnation.

Puts och fasadarbeten, byte av tvättmaskiner och passersystem samt målning.
Totalkostnaden för detta uppgår till 808 628 kr och är bokfört som underhåll i resultaträkningen (se not 4).

Under senare delen av året har 2 laddstolpar med 4 uttag för elbilsladdning installerats bakom Ab. 12. Kostnaden för detta uppgår till 149 875 kr och är bokad som pågående arbete i balansräkningen. Det som återstår är att få ut bidraget från Naturvårdsverket för detta.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Förbättring broar AB 12 och 14
2018	Målning av samtliga entréer. Installation torkskåp i 2 torkrum. Byte av takbetäckning AB 12, 14, 16. Målning av väderskydd vid entréer AB 13 a-c, samt soprum. Installation brandvarnare i alla lägenheter.
2019	OVK besiktning och ventilationsrengöring. Asfaltering bilplatser bakom Ab 14-16. Taken omlagda AB 12-14.
2020	Byte av driftundercentral AB 13 D. Omläggning av föreningens värmesystem
2021	Byte av takbeläggning 13 A-C
2023	Nya inglasade balkonger
2024	Laddstolpar för elbilsladdning, torktumlare och tvättmaskin bytta, fasadrenovering, byggt trappsteg. Passersystem och målning

Föreningen lämnade in bygglovsansökan i oktober 2021 för byggnad av nya balkonger. Bygglovets avlogs. Styrelsen beslutade att efter diskussioner med Balco göra ritningsändringar och inlämna en ny bygglovsansökan som beviljades i december 2022.

Bytet blev klart under år 2023. Det som återstod var återställande av marken som gjordes klart under år 2024.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Eventuellt montera kodlås på på portar, i ett senare skede vid eventuellt byte av lägenhetsdörrarna och montera kodlås
2025-2028	Ligger en del fasadputsning/lagning i Uh-planen. En mer ingående besiktning planeras för att veta omfattningen.

Fritidskommitten har anordnat bingokvällar, pizzakväll och surströmmingsfest.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	200	180	200	108	188
Skuldsättning, kr/kvm	5 249	5 355	1 695	1 731	1 771
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 296	5 403	1 710	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	259	228	214	230	215
Årsavgifter, kr/kvm	832	841	677	647	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 001	861	752	722	699
Nettoomsättning, tkr	6 776	5 828	5 089	4 865	4 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	-494	-469	406	59	625
Soliditet, %	21	22	46	44	44

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.

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	8 964 831
Årets resultat, kr	-494 360
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	828 628
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 082 099

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 082 099

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 776 131	5 827 518
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 776 131	5 827 518
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 554 308	-3 174 766
Underhåll enligt plan	Not 4	-808 628	-333 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 768	-335 374
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-215 772	-247 137
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 037 349	-703 822
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-649 064
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 991 824	-5 443 866
RÖRELSERESULTAT		784 306	383 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52 191	164 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 330 250	-1 015 667
Övriga finansiella poster	Not 9	-607	-1 243
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 278 667	-852 541
ÅRETS RESULTAT		-494 360	-468 889

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 883 465	44 920 814
Pågående nyanläggningar	Not 11	149 875	12 375
Summa materiella anläggningstillgångar		44 033 340	44 933 189
Summa anläggningstillgångar		44 033 340	44 933 189
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		41 981	6 699
Avräkningskonto HSB		1 758 261	2 832 518
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 150	2 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	332 956	287 413
Summa kortfristiga fordringar		2 136 348	3 128 880
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 019 090	0
Summa kortfristiga placeringar		1 019 090	0
Kassa och bank			
Kassa		541	2 000
Bank	Not 15	1 544 177	3 112 481
Summa kassa och bank		1 544 718	3 114 481
Summa omsättningstillgångar		4 700 156	6 243 360
SUMMA TILLGÅNGAR		48 733 497	51 176 549

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	320 400	320 400
Fond för yttre underhåll	1 034 611	1 646 239
Summa bundet eget kapital	1 355 011	1 966 639
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 576 459	9 433 720
Årets resultat	-494 360	-468 889
Summa fritt eget kapital	9 082 099	8 964 831
Summa eget kapital	10 437 109	10 931 470
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Summa långfristiga skulder	30 907 058	28 665 386
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 606 408	7 567 364
Medlemmarnas inre fond	Not 17	946 052
Leverantörsskulder	720 584	1 889 830
Aktuell skatteskuld	Not 18	8 766
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 165 598
Summa kortfristiga skulder	7 389 329	11 579 693
Summa skulder	38 296 387	40 245 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 733 497	51 176 549

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	784 306	383 652
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 037 349	1 352 886
Övriga poster	0	0
	<u>1 821 655</u>	<u>1 736 538</u>
Erhållen ränta	52 191	164 368
Erlagd ränta	-1 316 537	-875 018
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-607	-1 243
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>556 701</u>	<u>1 024 646</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 726	-15 222
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 243 121	1 898 735
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-768 145</u>	<u>2 908 159</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-137 500	-23 791 512
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-137 500</u>	<u>-23 791 512</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-719 284	24 773 193
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-719 284</u>	<u>24 773 193</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 624 929	3 889 840
Likvida medel vid årets början	5 946 998	2 057 159
Likvida medel vid årets slut	<u>4 322 069</u>	<u>5 946 998</u>
	-1 624 929	3 889 840

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	9 988 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	5 174 040	4 740 324
Årsavgifter egna	977 676	488 838
Årsavgiftsbortfall lokaler	-10 386	0
Årsavgift el	240 766	0
Årsavgift TV/bredband	164 592	0
Hysesintäkt lokaler	13 848	13 848
Hysesintäkt garage och bilplatser	216 776	192 196
Hysesintäkt övrigt	21 180	22 370
Konsumtionsavgift el	0	243 349
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	164 592
Avsatt till inre fond	-130 452	-130 452
Övriga intäkter i verksamheten	696	696
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 711	11 269
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 345	13 655
Övriga primära intäkter och ersättningar	73 338	66 833
	6 776 131	5 827 518

I Årsavgift ingår värme, vatten och renhållning. El, Tv/bredband/telefoni samt balkongavgifter debiteras separat av föreningen.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-562 286	-378 471
El	-350 134	-335 079
Uppvärmning	-1 151 420	-978 226
Vatten	-248 919	-228 637
Renhållning	-86 620	-104 251
Bevakningskostnader	-11 591	-4 864
TV, bredband, iptelefoni	-293 807	-289 979
Serviceavtal	-36 515	-35 450
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 117	-5 906
Förvaltningskostnader	-561 992	-595 193
Försäkringar	-107 807	-91 386
Fastighetsskatt	-105 100	-105 100
Övriga driftskostnader	-31 998	-22 223
	-3 554 308	-3 174 766

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll puts och fasadarbeten	-322 638	-204 588
Underhåll målning	-56 250	-19 037
Underhåll tvättmaskiner	-180 990	-62 075
Underhåll passersystem	-248 750	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-48 004
	-808 628	-333 704

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-38 000	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-226 861	-211 135
Kostnader överlåtelse och panter	-18 905	-16 696
Föreningsverksamhet	-4 060	-6 664
Kontorsutrustning och -material	-5 009	-2 737
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 435	-7 257
Konsulter	-22 107	-21 372
Förbrukningsinventarier	-3 375	-2 939
Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
Arrende, hyra, leasing	-4 616	-13 848
Kundförluster m m	-1	-1 701
	-375 768	-335 374
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-93 000	-139 300
Löner för anställda	-5 200	0
Vicevärdsarvode	-62 370	-57 996
Övriga arvoden	-16 600	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-34 602	-45 841
	-215 772	-247 137
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 029 855	-696 329
Markanläggningar	-7 493	-7 493
	-1 037 349	-703 822
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång; balkonger	0	-649 064
	0	-649 064
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter samt företagspaket Handelsbanken	-607	-1 243
	-607	-1 243

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 423 236	36 519 949
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-925 000
Årets investering byggnader	0	23 828 287
Ingående anskaffningsvärde mark	241 725	241 725
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	224 796	224 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 889 757	59 889 757

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 930 853	-14 510 761
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	276 236
Årets avskrivningar byggnader	-1 029 855	-696 329
Ingående avskrivningar markanläggningar	-38 090	-30 597
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 493	-7 493
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 006 292	-14 968 944

Utgående redovisat värde

43 883 465 44 920 814

Redovisade värden byggnader	43 462 528	44 492 383
Redovisade värden mark	241 725	241 725
Redovisade värden markanläggningar	179 212	186 706

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	26 000 000	7 000 000	33 000 000	33 000 000
Lokaler	1967	263 000	347 000	610 000	610 000
		26 263 000	7 347 000	33 610 000	33 610 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	36 392 395	36 392 395
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	36 392 395	36 392 395

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	12 375	49 605
Årets Investering; laddstolpar elbilar	137 500	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-37 230
Utgående värde pågående nyanläggningar	149 875	12 375

Laddstolparn är klar. Det som återstår är att få ut bidraget av Naturvårdsverket.
Nyttjandeperioden är beräknad till 10 år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 276	55
Övrig skattefordran	874	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 195
	3 150	2 250

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	147 605	107 807
Förutbetald kabel-TV och bredband	47 742	47 304
Förutbetald HSB	16 701	16 073
Förutbetald fastighetsskötsel	120 908	116 229
	332 956	287 413

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Bunden placering Handelsbanken till 240115 ränta 3,00%			1 019 090	0
			1 019 090	0

Not 15 BANK

E-kapitalkonto i Handelsbanken	1 544 177	3 112 481
	1 544 177	3 112 481

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,03%	2025-12-01	510 090	30 000
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	11 615 475	237 052
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	2 037 000	42 000
Stadshypotek	4,03%	2025-12-01	1 618 296	43 736
Stadshypotek	4,05%	2026-04-30	12 884 525	262 948
Stadshypotek	4,10%	2025-01-30	601 844	27 568
Stadshypotek	3,25%	2025-10-30	1 266 748	14 232
Stadshypotek	3,03%	2026-12-01	2 153 900	30 000
Stadshypotek	3,03%	2026-12-01	2 825 588	31 748
			35 513 466	719 284

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 907 058**

Nästa års amortering av långfristig skuld 603 748
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 002 660
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 606 408**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,89%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 877 136
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 917 046
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	946 052	936 927
Avsättning	130 452	130 452
Uttag	-114 855	-121 327
	961 648	946 052

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	8 766
	0	8 766

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	189	0
Personalens källskatt	1 623	1 554
Arbetsgivaravgifter	553	529
Övriga kortfristiga skulder	4 152	0
	6 517	2 083
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	52 500	61 900
Upplupna sociala avgifter	16 496	19 449
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	202 656	202 690
Upplupna räntekostnader	209 164	195 451
Upplupen revision	27 000	14 000
Upplupen fastighetsförvaltning	6 582	82 133
Förutbetalda årsavgifter och hyror	549 621	546 505
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 153	43 470
	1 094 172	1 165 598

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Olof Hedman

.....
Elisabet Goode

.....
Håkan Dahlberg

.....
Lisa Johansson

.....
Per Göthe

.....
Ulrika Eriksson

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

Anders Burman
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dromedaren i Söderhamn, org.nr. 786000-0343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dromedaren i Söderhamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Burman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LISA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 20:17:08



PER GÖTHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 16:38:32



ULRIKA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:38:15



ELISABET GOODE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 13:24:05



HÅKAN DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 12:10:10



BENGT OLOF HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 16:08:40



ANDERS BURMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:19:25



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:49:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS BURMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:20:50



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:48:10



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.