



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Sofiedal I Hudiksvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Sofiedal I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-6561 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sofiedal 8:3	1990-07-04	1991

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
151	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 130
51	p-platser	0
111	garageplatser	1 665
1	lokal	35
Totalt 314 objekt		12 830

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 71 st 2 rok, 6 st 2.5 rok, 63 st 3 rok, 5 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Wohlin	Ordförande
Leif Olsson	Ledamot
Ulla Larsson	Ledamot
Marie Ljusberg	Ledamot
Thomas Jansson	Ledamot
Christer Wallin	Ledamot
Pierre Rettrup	Ledamot
Viktoria Lehnberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Wohlin, Leif Olsson, Tomas Jansson och Christer Wallin.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Wohlin, Leif Berg, Marie Ljusberg och Magnus Jonsson.

Revisorer har varit: Rolf Anders Ågren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Birgit Värhammar, Elsa Larsson och Lisa Rask, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar, samt 7 övriga närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2,7% 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 2024-09-06, varvid planen uppdaterades.

Under det gångna året har fritidsaktiviteter bedrivits enligt följande:

Fritidskommittén har varannan vecka ordnat med luncher i föreningslokalen. Vidare har det ordnats med surströmmingsmiddag, julmiddag, luciakaffe och fler olika aktiviteter.

I lokalen har det också varit bl.a syjunta.

Utomhus har det varit livlig aktivitet runt boulebanan och några spelar biljard varje vecka.

Bostadsrättsföreningen har under året bytt bank/kreditgivare för flera av föreningens lån.

Man har i och med detta fått bättre villkor i form av sänkt ränta och amorteringstakt, vilket är positivt för föreningens likviditet.

Under hösten har MSB utfört besiktning av föreningens båda skyddsrum. Ett antal mindre brister har upptäckts och man inväntar nu åtgärdslista från MSB.

Åtgärder kommer att utföras under våren 2025.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018 - 2022	Uppgradering/ombyggnad av samtliga hissar.
2020	Renovering av garagepanel med plåtbeklädnad nedtill avslutas. Fortsatt byte av balkongtak hus 1 - 13. Byte belysning vid parkering på grusplan. Förbättring av utemiljö.
2021	Asfaltering vid sophus. Avslutat byte av balkongtak hus 1 - 13. Byte belysning på nedre gräsplanen. Uppfräschning av grillplats. förbättring/utplaning av gångväg bakom hus 15 ner mot gräsplanen.
2022	Övergripande arbeten med varmvattencirkulationen och handdukstorkar i samtliga hus, samt lagt ny kulvert mellan hus 3 och 9. Renovering av kvarterslokalen. Renovering av relaxavdelning. Beskrining av träd och buskar.
2023	Reparation/asfaltering av vägen utanför hus 5 - 7. Asfaltering mellan hus 17 -19. Asfaltering utanför hus 21. Byte av två balkongtak.
2024	Under detta år har inga större underhållsåtgärder utförts.

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

Årtal	Åtgärd
2025 - 2029	Löpande underhållsåtgärder enligt upprättad underhållsplan. Exempelvis: Byte av tvättutrustning. Målning av garage. Byte av balkongtak hus 15 - 21 Byte av entrépartier och montering av kodlås/porttelefon. Översyn värmesystem, byte ventiler och termostater. Stamspolning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 199 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 203.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	195	201	332	339	342
Skuldsättning, kr/kvm	6 336	6 373	7 637	7 894	8 166
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 303	7 346	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	213	172	178	182	168
Årsavgifter, kr/kvm	1 090	1 001	929	920	911
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	991	913	1 004	988	978
Nettoomsättning, tkr	12 720	11 716	11 172	10 995	10 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 043	-229	827	1 317	845
Soliditet, %	25	25	25	24	22

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 driftkostnader och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 570 007 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 195 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att se över kostnaderna samt höjt årsavgiften med 2,7% per 2025-01-01.

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	7 790 511	0	0	7 790 511
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	595 835	0	0	595 835
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 501 011	0	380 000	4 881 011
S:a bundet eget kapital, kr	12 887 357	0	380 000	13 267 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 016 603	-229 375	-380 000	15 407 228
Årets resultat, kr	-229 375	229 375	-1 043 057	-1 043 057
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 787 228	0	-1 423 057	14 364 171
S:a eget kapital, kr	28 674 585	0	-1 043 057	27 631 528

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 380 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 719 613	11 716 024
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 719 613	11 716 024
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3,19	-7 365 017	-5 946 510
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-291 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-629 922	-596 234
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-124 559	-96 937
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 518 656	-2 518 656
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 638 154	-9 450 202
RÖRELSERESULTAT		2 081 459	2 265 822
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 247	11 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 128 995	-2 505 794
Övriga finansiella poster	Not 8	-768	-1 045
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 124 516	-2 495 197
ÅRETS RESULTAT		-1 043 057	-229 375

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	108 599 977	111 118 633
Summa materiella anläggningstillgångar		108 599 977	111 118 633
Summa anläggningstillgångar		108 599 977	111 118 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 167	10 742
Avräkningskonto HSB		1 830 283	1 071 983
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	261	33 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	533 143	686 414
Summa kortfristiga fordringar		2 366 854	1 802 459
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 13	50 825	13 040
Summa kassa och bank		50 825	13 040
Summa omsättningstillgångar		2 717 679	1 815 500
SUMMA TILLGÅNGAR		111 317 656	112 934 133

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 790 511	7 790 511
Upplåtelseavgifter	595 835	595 835
Fond för yttre underhåll	4 881 011	4 501 011
Summa bundet eget kapital	13 267 357	12 887 357

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 407 228	16 016 603
Årets resultat	-1 043 057	-229 375
Summa fritt eget kapital	14 364 171	15 787 228

Summa eget kapital

27 631 528**28 674 585**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	63 686 083	30 686 079
Summa långfristiga skulder		63 686 083	30 686 079

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		17 599 996	51 073 922
Medlemmarnas inre fond	Not 15	112 709	116 644
Leverantörsskulder		739 835	690 182
Aktuell skatteskuld	Not 16	34 468	75 750
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 721	9 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 509 316	1 607 913
Summa kortfristiga skulder		20 000 045	53 573 469

Summa skulder

83 686 128**84 259 548**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

111 317 656**112 934 133**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 081 459	2 265 822
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 518 656	2 518 656
	4 600 115	4 784 478
Erhållen ränta	5 247	11 642
Erlagd ränta	-3 281 746	-2 533 637
Övriga poster	-768	-1 045
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 322 848	2 261 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	193 906	-41 291
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	53 253	60 193
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 570 007	2 280 340
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-473 922	-3 234 736
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-473 922	-3 234 736
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 096 085	-954 396
Likvida medel vid årets början	1 085 024	2 039 420
Likvida medel vid årets slut	2 181 108	1 085 024
	1 096 085	-954 396

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 50 855 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	11 858 352	10 864 734
Årsavgift TV/bredband	271 800	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	542 274	536 719
Hysesintäkt övrigt	21 100	20 800
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	271 800
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 627
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 837	17 204
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 250	1 140
	12 719 613	11 716 024

I Årsavgift ingår värme, vatten och el.

Not 3,19 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-538 405	-823 082
Ventilationsrensning	0	-57 616
El	-402 163	-313 146
Uppvärmning	-1 881 243	-1 477 714
Vatten	-445 311	-413 214
Renhållning	-315 162	-330 751
TV, bredband, iptelefoni	-405 064	-405 161
Obligatoriska besiktningar	-92 400	0
Serviceavtal	-80 698	-95 209
Hissar serviceavtal & besiktning	-82 886	-94 369
Förvaltningskostnader	-1 551 303	-1 415 915
Försäkringar	-204 895	-174 652
Fastighetsskatt	-269 790	-271 309
Övriga driftskostnader *	-1 095 699	-74 372
	-7 365 017	-5 946 510

* Se även not 19 gällande kostnad uttag pantbrev

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-5 204
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-64 356
Underhåll huskropp utvändigt	0	-117 305
Underhåll mark och utemiljö	0	-105 000
	0	-291 865

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 250	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-508 968	-487 722
Kostnader överlåtelse och panter	-24 112	-16 802
Föreningsverksamhet	-3 099	-4 155
Kontorsutrustning och -material	-14 384	-5 705
Konsulter	0	-2 000
Förbrukningsinventarier	0	0
Medlemsavgifter HSB	-53 300	-53 300
Arrende, hyra, leasing	-8 800	-8 800
Kundförluster m m	-8	0
	-629 922	-596 234

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-78 100	-62 500
Övriga arvoden	-18 600	-15 500
Övriga personalkostnader	-1 300	0
Revisionsarvode	-5 000	-3 000
Sociala avgifter	-21 559	-15 937
	-124 559	-96 937
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 511 871	-2 511 871
Markanläggningar	-6 785	-6 785
	-2 518 656	-2 518 656
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-768	-1 045
	-768	-1 045



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 875 777	140 875 777
Ingående anskaffningsvärde mark	3 400 537	3 400 537
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	203 540	203 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 479 854	144 479 854

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-33 319 382	-30 807 512
Årets avskrivningar byggnader	-2 511 871	-2 511 871
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 839	-35 054
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 785	-6 785
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 879 877	-33 361 221

Utgående redovisat värde

108 599 977

111 118 633

Redovisade värden byggnader	105 044 524	107 556 395
Redovisade värden mark	3 400 537	3 400 537
Redovisade värden markanläggningar	154 917	161 701

Fastighetsbeteckning: SOFIEDAL 8:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	66 000 000	12 400 000	78 400 000	78 400 000
Lokaler		1 653 000	1 806 000	3 459 000	3 459 000
		67 653 000	14 206 000	81 859 000	81 859 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	51 200 000	0
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	51 200 000	0

Det finns kommunalborgen för lånet i Swedbank.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	261	33 320
	261	33 320

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	233 164	204 895
Förutbetald kabel-TV och bredband	99 770	99 700
Förutbetald HSB	150 346	370 111
Förutbetald fastighetsskötsel	38 813	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 050	11 708
	533 142	686 414

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	3,00%	2025-01-01	300 000	0
			300 000	0

Not 13 BANK

Handelsbanken	37 370	0
SBAB	13 455	13 040
	50 825	13 040

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,95%	2025-04-01	16 600 000	1 200 000
Stadshypotek		3,82%	2027-12-30	17 000 000	0
Stadshypotek		3,96%	2029-12-30	17 000 000	0
Swedbank		1,48%	2031-03-25	30 686 079	999 996
				81 286 079	2 199 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **63 686 083**

Nästa års amortering av långfristig skuld 999 996

Lån som ska konverteras inom ett år 16 600 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 599 996**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 799 984

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 70 286 099

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	116 644	116 644
Uttag	-3 936	0
	112 709	116 644

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 634	50 747
Slutskatteskuld föregående år	30 834	25 003
	34 468	75 750

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	3 721	9 058
	3 721	9 058

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	71 500	56 750
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	279 404	258 647
Upplupna räntekostnader	34 061	186 812
Upplupen revision	19 000	18 000
Upplupen HSB	67 201	28 917
Förutbetalad intäkt renhållning	-26 752	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 063 625	1 057 561
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 277	1 226
	1 509 316	1 607 913

Not 19 EXCEPTIONELLA KOSTNADER

Föreningen har tagit nya lån i Handelsbanken och fått tagit ut pantbrev till en kostnad av 1 025 875 kr på dessa lån. Denna kostnad ingår i not 3 Driftkostnader, Övriga driftkostnader. SBAB lån är nu avslutade.

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Wallin.....
Christer Wohlin.....
Leif Olsson.....
Victoria Lehnberg.....
Marie Ljusberg.....
Pierre Rettrup.....
Thomas Jansson.....
Ulla Larsson

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

Rolf Ågren

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sofiedal i Hudiksvall, org.nr. 716413-6561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sofiedal i Hudiksvall 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 uppger, 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 Sofiedal i Hudiksvall 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

Rolf Ågren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

CHRISTER WOHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:52:50



MARIE LJUSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:55:39



LEIF OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:54:48



CHRISTER WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:52:02



ULLA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:53:42



THOMAS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:57:10



PIERRE RETTRUP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:56:30



VICTORIA LEHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:51:51



ROLF ANDERS ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:08:02



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:10:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ROLF ANDERS ÅGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:28:20



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:09:50



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.