



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Framtiden i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Framtiden i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-0998 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Underlaget 15		1937

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
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	871
1	lokaler (hyresrätt)	64
11	p-platser	0
Totalt 29 objekt		935

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joel Eriksson	Ordförande		
Per Lundqvist	Ledamot		
Fredrik Lyxell	Ledamot		
Catrine Wassman	Ledamot utsedd av HSB	2024-06-26	
Jörgen Persson	Ledamot utsedd av HSB		2024-06-26



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Eriksson och Per Lundqvist.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Joel Eriksson, Per Lundqvist, Fredrik Lyxell och Jörgen Persson (extern).

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

Valberedning har varit: Teodor Stenshagen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-05-15, varvid planen uppdaterades.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Inga större åtgärder utförda
2023	Inga större åtgärder utförda
2022	Paketboxar utanför entre till trapphus 8B
2022	Uppsättning av skyltar från och till källare med text "källare resp trapphus A, B och C
2021	Postfack i trapphus
2020	Totalreovering av lokalen
2020	Ny uteplats
2020	Borttagning av häck mot Grönborgsgatan
2020	Återställning med plank där häcken varit
2020	Diverse VVS-arbete

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

Balkongräcken, plåtbyte, var planerat 2024 men är skjutet på framtiden då nybyggnation pågår i området och vägen är avstängd.

I övrigt inga större åtgärder inplanerade de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	228	274	396	326	328
Skuldsättning, kr/kvm	3 173	3 331	3 649	3 823	3 976
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 407	3 576	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	338	285	251	254	278
Årsavgifter, kr/kvm	1 188	1 150	1 080	1 064	1 064
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 232	1 186	1 161	1 147	1 118
Nettoomsättning, tkr	1 152	1 109	1 085	1 068	1 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	44	63	201	114	144
Soliditet, %	39	38	35	32	29

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 räkenskapsår 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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	28 430	0	0	28 430
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	928 127	0	58 000	986 127
S:a bundet eget kapital, kr	956 557	0	58 000	1 014 557
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	999 248	62 932	-58 000	1 004 180
Årets resultat, kr	62 932	-62 932	43 874	43 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 062 180	0	-14 126	1 048 054
S:a eget kapital, kr	2 018 737	0	43 874	2 062 611

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 151 859	1 109 349
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 151 859	1 109 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-765 748	-647 697
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-23 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 403	-123 980
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-39 473	-53 965
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 480	-169 480
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 089 104	-1 018 548
RÖRELSERESULTAT		62 755	90 801
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 633	22 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 354	-49 613
Övriga finansiella poster	Not 8	-160	-500
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-18 881	-27 869
ÅRETS RESULTAT		43 874	62 933



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 892 042	4 061 521
Summa materiella anläggningstillgångar		3 892 042	4 061 521
Summa anläggningstillgångar		3 892 042	4 061 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	97
Avräkningskonto HSB		455 967	378 226
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	22 232	20 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 194	60 152
Summa kortfristiga fordringar		543 393	459 049
Kassa och bank			
Bank	Not 12	863 713	837 106
Summa kassa och bank		863 713	837 106
Summa omsättningstillgångar		1 407 106	1 296 155
SUMMA TILLGÅNGAR		5 299 148	5 357 676

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 430

28 430

Fond för yttre underhåll

986 127

928 127

Summa bundet eget kapital

1 014 557

956 557

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 004 180

999 248

Årets resultat

43 874

62 933

Summa fritt eget kapital

1 048 054

1 062 180

Summa eget kapital

2 062 611

2 018 737

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

278 683

2 967 063

Summa långfristiga skulder

278 683

2 967 063

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 688 380

147 400

Medlemmarnas inre fond

Not 14

10 000

10 000

Leverantörsskulder

87 897

49 550

Aktuell skatteskuld

Not 15

3 190

2 725

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

481

481

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

167 905

161 720

Summa kortfristiga skulder

2 957 854

371 876

Summa skulder

3 236 537

3 338 939

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 299 148

5 357 676

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	62 755	90 801
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	169 480	169 480
	232 234	260 281
Erhållen ränta	27 633	22 244
Erlagd ränta	-46 354	-60 322
Övriga poster	-160	-500
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	213 354	221 703
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 603	18 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	44 997	40 396
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	251 748	280 571
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-147 400	-297 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-147 400	-297 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	104 348	-16 929
Likvida medel vid årets början	1 215 332	1 232 261
Likvida medel vid årets slut	1 319 680	1 215 332
	104 348	-16 929

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 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	1 261 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*	998 076	969 024
Årsavgift el	36 249	0
Hysesintäkt lokaler	62 424	61 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	38 100	39 750
Konsumtionsavgift el	147	32 638
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 904	3 066
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 964	3 634
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	37
	1 151 859	1 109 349
*I Årsavgift ingår värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-146 250	-64 560
El	-102 591	-81 731
Uppvärmning	-134 414	-126 388
Vatten	-78 891	-58 537
Renhållning	-38 892	-26 961
TV, bredband, iptelefoni	-35 709	-35 693
Obligatoriska besiktningar	-7 175	0
Serviceavtal	-14 516	-8 704
Förvaltningskostnader	-144 056	-187 046
Försäkringar	-18 031	-15 687
Fastighetsskatt	-31 230	-30 533
Övriga driftskostnader	-13 994	-11 858
	-765 748	-647 697
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Kodlås	0	-23 426
	0	-23 426
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 950	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-68 735	-66 671
Kostnader överlåtelse och panter	-4 281	-2 958
Föreningsverksamhet	-575	-920
Konsulter	-14 749	-12 750
Medlemsavgifter HSB	-13 100	-13 100
Kundförluster m m	-13	-17 081
	-114 403	-123 980
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-29 650	-29 000
Övriga arvoden	0	-12 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-7 823	-10 965
	-39 473	-53 965

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnader	-157 722	-157 722
	Markanläggningar	-11 757	-11 757
		<u>-169 480</u>	<u>-169 480</u>
Not 8	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
	Bankavgifter	-160	-500
		<u>-160</u>	<u>-500</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 577 694	6 577 694
Ingående anskaffningsvärde mark	10 500	10 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	117 572	117 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 705 766	6 705 766

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 608 973	-2 451 251
Årets avskrivningar byggnader	-157 722	-157 722
Ingående avskrivningar markanläggningar	-35 272	-23 514
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 757	-11 757
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 813 724	-2 644 245

Utgående redovisat värde**3 892 042 4 061 521**

Redovisade värden byggnader	3 810 998	3 968 721
Redovisade värden mark	10 500	10 500
Redovisade värden markanläggningar	70 543	82 300

Fastighetsbeteckning: Underlaget 15

Taxeringsvärde	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		8 200 000	2 605 000	10 805 000	10 805 000
Lokaler		247 000	105 000	352 000	352 000
		8 447 000	2 710 000	11 157 000	11 157 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	6 009 000	6 009 000
Summa ställda säkerheter	6 009 000	6 009 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	21 001	20 357
Mervärdeskatt	1 231	217
	22 232	20 574

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	20 083	18 031
Förutbetald Nordic Propaye	1 541	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 428	4 427
Förutbetald administration	39 142	37 694
	65 194	60 152

Not 12 BANK

SBAB	863 713	837 106
	863 713	837 106

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,47%	2025-06-18	2 616 380	75 400
Stadshypotek	1,82%	2027-03-01	350 683	72 000
			2 967 063	147 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				278 683
Nästa års amortering av långfristig skuld				72 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 616 380
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 688 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				589 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 230 063

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 993	2 725
Slutskatteskuld föregående år	197	0
	3 190	2 725

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Avtalsplacerade inbetalningar	481	481
	481	481

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen snörenhållning	12 724	25 277
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 789	40 531
Upplupen revision	12 000	10 300
Upplupet rep- och underhåll	8 957	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 436	85 612
	167 905	161 720

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Joel Eriksson

.....
Fredrik Lyxell

.....
Per Lundqvist

.....
Catrine Wassman

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

.....
Simon Återgård
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Framtiden i Sundsvall, org.nr. 789200-0998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Framtiden i Sundsvall för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 Framtiden i Sundsvall för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Simon Återgård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Framtiden i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOEL ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 17:56:50



CATRINE WASSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 17:58:09



FREDRIK LYXELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 18:02:29



PER LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 08:36:33



SIMON ÅTERGÅRDEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 13:42:03



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 20:37:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Framtiden i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON ÅTERGÅRDEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 13:43:11



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 20:34:27



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 föreningsstämmans 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.