



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Sollefteåhus nr 5

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Sollefteåhus nr 5 med säte i Sollefteå org.nr. 788800-1364 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blocket 1	1949-01-01	1948
Blocket 3	1949-01-01	1948

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dina försäkringar . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	86
5	garageplatser	75
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 506
11	p-platser	0
Totalt 43 objekt		1 667

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Stolt	Ordförande
Nils-Erik Lidbom	Ledamot
Margareta Jansson	HSB Ledamot
Mikael Zetterblom	Ledamot
Helene Rosenkvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Stolt och Nils-Erik Lidbom.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Stolt, Helene Rosenkvist, Nils-Erik Lidbom och Mikael Zetterberg

Revisorer har varit:

Fredrik Öst vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision

Valberedning har varit: Mattias Gradin, Nils-Erik Lidbom som ordförande , vald vid föreninsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 varvid planen uppdaterades

Föreningens underhållsplan redovisar föreningens underhållsbehov samt större åtgärder som kräver investering.

Byte av alla brandvarnare i trapphusen och även ner i källargångarna. Brandsläckarna har bytts ut och det har tillkommit brandsläckare i källare samt brandfiltar finns också vid varje brandsläckare.

Under året installerades Telias tv och bredband till alla lägenheter och möteslokalen.

En lägenhet har överlåtits på 5B.

En andrahandskontrakt är upprättad på 5B.

Det har gjorts en OVK ventilationsbesiktning.

Vi har gjort den årliga rensning av hängrännerna.

Bostadsrätten på Krokvägen 1 såldes under 2024.

Det har installerat 2 st nya motorvärmarruttag.

Föreningen har under år 2024 konverterat till K3 och kommer således lämna Årsredovisning i enlighet med K3-Regelverket

Årtal	Åtgärd
2021	Motorvärmastolpar och utemiljön
2022	Installera kodlås och låscylindrar
2023	Byte av torkrumsavfuktare. Samt tak besiktning
2024	Byte 4 låscylindrar. 2 nya parkeringsplatser med motorvärmaruttag

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta 5 åren.

Årtal	Åtgärd
2025-2029	Grus på parkering, se över hängrännor och stuprör - ev byte samt byte av takpannor, besiktning av takpannor innan byte. Se över hela underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2020-2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	129	134	183	230
Skuldsättning, kr/kvm	451	550	660	760	886
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	500	609	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	334	302	285	360	254
Årsavgifter, kr/kvm	774	727	688	677	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	744	681	667	868	701
Nettoomsättning, tkr	1 240	1 135	1 094	1 423	1 148
Resultat efter finansiella poster, tkr	158	51	-23	129	231
Soliditet, %	65	61	57	54	49

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

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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	38 578	0	0	38 578
Underhållsfond, kr	2 116 703	0	87 000	2 203 703
S:a bundet eget kapital, kr	2 155 281	0	87 000	2 242 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-443 498	51 360	-87 000	-479 138
Årets resultat, kr	51 360	-51 360	157 585	157 585
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-392 138	0	70 585	-321 553
S:a eget kapital, kr	1 763 143	0	157 585	1 920 728

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000kr

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	-392 138
Årets resultat, kr	157 585
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-321 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-321 553
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 239 876	1 135 101
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 239 876	1 135 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-761 192	-689 140
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-41 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 085	-134 312
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-64 381	-74 966
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-70 226	-122 404
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 067 884	-1 062 434
RÖRELSERESULTAT		171 992	72 667
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 407	10 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 236	-31 706
Övriga finansiella poster	Not 8	-578	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-14 407	-21 307
ÅRETS RESULTAT		157 585	51 360

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 705 958	1 776 184
Summa materiella anläggningstillgångar		1 705 958	1 776 184
Summa anläggningstillgångar		1 705 958	1 776 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		791	0
Avräkningskonto HSB		343 405	447 179
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 352	2 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	72 365	54 222
Summa kortfristiga fordringar		418 913	504 205
Kassa och bank			
Bank	Not 12	840 498	617 926
Summa kassa och bank		840 498	617 926
Summa omsättningstillgångar		1 259 411	1 122 131
SUMMA TILLGÅNGAR		2 965 368	2 898 314

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 578	38 578
Fond för yttre underhåll	2 203 703	2 116 703
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 242 281	2 155 281
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-479 138	-443 499
Årets resultat	157 585	51 360
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-321 553	-392 138
Summa eget kapital	1 920 728	1 763 143
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	222 184
<i>Summa långfristiga skulder</i>	222 184	342 184
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	530 250	574 750
Medlemmarnas inre fond	Not 14	36 740
Leverantörsskulder	79 111	8 885
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	173 993
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	822 456	792 988
Summa skulder	1 044 640	1 135 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 965 368	2 898 314



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	171 992	72 667
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	70 226	122 404
Omföring till konsultkostnad	0	26 040
	242 218	221 111
Erhållen ränta	22 407	10 759
Erlagd ränta	-34 076	-34 613
Övriga poster	-578	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	229 971	196 897
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 482	-8 798
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	71 809	-9 147
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	283 298	178 953
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-164 500	-164 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-164 500	-164 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	118 798	14 453
Likvida medel vid årets början	1 065 105	1 050 652
Likvida medel vid årets slut	1 183 903	1 065 105
	118 798	14 453

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.

Då det är första året detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycken Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Sollefteåhus nr i Sollefteå är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räknat om jämförelsetalen för 2023 enl K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

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

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	942 354 kr
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	1 136 092	1 056 228
Årsavgift el	29 866	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	40 320	34 350
Konsumtionsavgift el	0	38 435
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 439	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	30 159	4 775
	1 239 876	1 135 101
I Årsavgift ingår Uppvärmning & Vatenn, tv & bredband		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-53 465	-52 472
El	-74 257	-77 971
Uppvärmning	-376 108	-328 402
Vatten	-105 808	-97 451
Renhållning	-19 021	-13 044
TV, bredband, iptelefoni	-46 403	-25 329
Obligatoriska besiktningar	-8 125	0
Serviceavtal	-2 441	-2 441
Förvaltningskostnader	-21 735	-39 688
Försäkringar	-38 737	-35 347
Fastighetsskatt	-13 473	-13 495
Övriga driftskostnader	-1 619	-3 499
	-761 192	-689 140
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Fastighetstvätt & Storköksservice i Norr, Torkrumsavfuktare fg år	0	-41 614
	0	-41 614
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 375	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-62 576	-61 706
Kostnader överlåtelse och panter	-3 319	-1 313
Kontorsutrustning och -material	-678	-858
Konsulter	-33 381	-26 040
Förbrukningsinventarier	-32 556	-11 695
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	-172 085	-134 312
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-48 500	-44 500
Övriga arvoden	-6 930	-16 962
Sociala avgifter	-8 951	-13 504
	-64 381	-74 966
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-70 226	-122 404
	-70 226	-122 404
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-578	-360
	-578	-360

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 582 241

5 582 241

Ingående anskaffningsvärde mark

15 125

15 125

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 597 366

5 597 366

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 821 182

-3 698 779

Årets avskrivningar byggnader

-70 226

-122 404

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 891 408

-3 821 182

Utgående redovisat värde

1 705 958

1 776 184

Redovisade värden byggnader

1 690 833

1 761 059

Redovisade värden mark

15 125

15 125

Fastighetsbeteckning: Blocket 1, Blocket 3**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder

1950

2 974 000

801 000

3 775 000

3 775 000

Lokaler

1950

136 000

81 000

217 000

217 000

3 110 000

882 000

3 992 000

3 992 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

3 745 000

3 745 000

Summa ställda säkerheter

3 745 000

3 745 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 108

2 042

Övrig skattefordran

244

244

Övriga kortfristiga fordringar

0

518

2 352

2 804

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

34 927

28 997

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

15 266

0

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0

4 071

Förutbetalad administration

13 606

12 785

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 566

0

72 365

45 853

Not 12 BANK

SBAB Bankkonto & Swedbank konton

840 498

617 926

840 498

617 926

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,64%	2025-07-05	282 184	60 000
Swedbank		5,27%	2025-01-28	470 250	104 500
				752 434	164 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					222 184
Nästa års amortering av långfristig skuld					60 000
Lån som ska konverteras inom ett år					470 250
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					530 250
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					658 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	37 741	51 511
Uttag	-1 000	-13 771
	36 740	37 741

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 572	0
Personalens källskatt	0	1 386
Arbetsgivaravgifter	0	1 452
Övriga kortfristiga skulder	790	0
	2 362	2 838

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 779	54 482
Upplupna räntekostnader	4 653	2 493
Upplupen revision	12 000	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	99 562	99 299
	173 994	168 774

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Eva Stolt

Helene Rosenkvist

Margareta Jansson

Mikael Zetterblom

Nils-Erik Lidbom

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

Revisor vald av föreningsstämman
Fredrik ÖsthBoRevision i Sverige AB
Oscar Rosdahl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sollefteåhus nr 5, org.nr. 788800-1364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sollefteåhus nr 5 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 Sollefteåhus nr 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Öst
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Sollefteåhus nr 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA STOLT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:24:36



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:28:48



NILS-ERIK LIDBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:26:08



MIKAEL ZETTERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:27:21



HELENE ROSENKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:25:02



FREDRIK ÖSTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:35:02



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:13:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Sollefteåhus nr 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ÖSTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:36:18



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:12:55



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.