



 Sparande 142 kr/kvm	 Investeringsbehov 12 000 kr/kvm	 Skuldsättning 2 516 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 231 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 974 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Förgyllaren i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
142 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
12 000 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 516 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
231 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
974 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Förgyllaren i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0950 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Förgyllaren 3		1956

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
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 554
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	471
1	hyreslokal	100
1	föreningslokal	92
6	garageplatser	90
4	förråd	29
12	p-platser	0
Totalt 53 objekt		2 336

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 4 st 1 rok, 5 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Rönqvist	Ordförande
Brittinger Zetterlind	Ledamot
Olof Arnqvist	Ledamot
Karin Carnby	Ledamot
Anders Nordström	Ledamot
Göran Bergman	Suppleant
Helen Löfvander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Rönqvist, Karin Carnby, Göran Bergman och Helen Löfvander.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Brittinger Zetterlind, Olof Arnqvist, Karin Carnby och Andreas Rönqvist.

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

Valberedning har varit: Paola Arnqvist (sammankallande) och Bror Runar Grundström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12,5%.

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 2024-09-27, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Översyn och renovering av tak på fastigheten
2021	Byte av lås- och porttelefonsystem i huset. Fortsatt Relining av avloppsstammar
2022	Fortsatt relining av de avloppsstammar som kvarstår. Byte av fönster i den lägenhet som inte ingick i fönsterbytet 2019
2023	Asfaltering samt lagning av mur vid nedfart till centralgaraget. Lagning av olika åverkningar i fasaden. Lagning av knäckstensmur. OVK
2024	Större insats mot ogräset på innergården

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

Årtal	Åtgärd
2025	Se över grusgångar, se över piskbalkong, målning bandtäckt samt takdetaljer mellandelen, se över målning tvättstugan, se över styr- och reglerenheter på vattenburen värme samt tappvarmvatten, se över utrustningen i tvättstugan
2026	Dörrar aluminium byte samt källarmålning
2027	Se över tvättmaskiner
2028	Hängrännor, balkongräcken, OVK lägenheter och lokaler, byte klinkerplattor tvättstuga

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	142	200	50	9	119
Skuldsättning, kr/kvm	2 516	2 631	2 874	2 421	2 327
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 903	3 035	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	231	212	209	219	213
Årsavgifter, kr/kvm	974	897	629	577	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	898	849	752	733	705
Nettoomsättning, tkr	2 098	1 983	1 671	1 627	1 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	119	45	-197	-165	101
Soliditet, %	4	3	2	5	8

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 000	0	0	110 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	722 176	0	122 000	844 176
S:a bundet eget kapital, kr	832 176	0	122 000	954 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-701 456	44 615	-122 000	-778 841
Årets resultat, kr	44 615	-44 615	119 327	119 327
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-656 841	0	-2 673	-659 514
S:a eget kapital, kr	175 335	0	119 327	294 662

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-656 841
Årets resultat, kr	119 327
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-659 514

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-659 514

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	2 097 761	1 982 526
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 097 761	1 982 526
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 355 401	-1 148 562
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-210 631
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 747	-195 974
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-46 806	-49 987
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-211 663	-211 663
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 811 616	-1 816 817
RÖRELSERESULTAT		286 145	165 710
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 839	9 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 658	-130 149
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-166 818	-121 094
ÅRETS RESULTAT		119 327	44 615

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 412 867	5 624 529
Summa materiella anläggningstillgångar		5 412 867	5 624 529
Summa anläggningstillgångar		5 412 867	5 624 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		1 051	998
Avräkningskonto HSB		507 122	545 033
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	787	30 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	213 841	193 798
Summa kortfristiga fordringar		722 802	769 857
Kassa och bank			
Bank	Not 11	442 775	429 135
Summa kassa och bank		442 775	429 135
Summa omsättningstillgångar		1 165 577	1 198 992
SUMMA TILLGÅNGAR		6 578 443	6 823 521

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	110 000	110 000
Fond för yttre underhåll	844 176	722 176
<i>Summa bundet eget kapital</i>	954 176	832 176
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-778 841	-701 456
Årets resultat	119 327	44 615
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-659 514	-656 841
Summa eget kapital	294 662	175 335
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 122 426 552	3 795 302
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 426 552	3 795 302
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 451 250	2 350 500
Medlemmarnas inre fond	Not 1354 010	54 010
Leverantörsskulder	45 092	89 645
Aktuell skatteskuld	Not 140	17 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 1535 933	23 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16270 944	317 659
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 857 229	2 852 884
Summa skulder	6 283 781	6 648 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 578 443	6 823 521

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	286 145	165 710
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	211 663	211 663
	497 808	377 372
Erhållen ränta	14 839	9 055
Erlagd ränta	-179 947	-129 642
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	332 700	256 785
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 145	-36 178
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-98 116	54 424
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	243 729	275 031
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-268 000	-236 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-268 000	-236 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-24 271	38 531
Likvida medel vid årets början	974 168	935 637
Likvida medel vid årets slut	949 897	974 168
	-24 271	38 531

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 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	73 tkr
---	--------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 210 200	1 075 764
Årsavgifter lokaler	805 284	717 984
Årsavgiftsbortfall lokaler	-153 704	-95 044
Årsavgift el	66 346	0
Årsavgift TV/bredband	44 585	0
Hysesintäkt lokaler	32 000	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	67 668	62 628
Hysesintäkt övrigt	4 650	90 740
Konsumtionsavgift el	4 654	72 407
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	44 585
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 056	3 287
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 022	10 175
	2 097 761	1 982 526

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-206 560	-75 799
El	-159 118	-175 010
Uppvärmning	-277 066	-244 115
Vatten	-102 705	-76 431
Renhållning	-62 598	-53 253
TV, bredband, iptelefoni	-70 746	-68 000
Obligatoriska besiktningar	-4 438	-2 706
Serviceavtal	-23 101	-22 304
Förvaltningskostnader	-303 647	-311 338
Försäkringar	-66 654	-57 197
Fastighetsskatt	-59 319	-59 319
Övriga driftskostnader	-19 448	-3 090
	-1 355 401	-1 148 562

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll OVK	0	-21 580
Underhåll huskropp utvändigt	0	-153 913
Underhåll mark och utemiljö	0	-35 138
	0	-210 631

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 252	-11 852
Övriga förvaltningskostnader	-133 978	-130 417
Kostnader överlåtelse och panter	-1 704	-2 613
Föreningsverksamhet	0	-351
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 845	-2 282
Förbrukningsinventarier	0	-2 360
Medlemsavgifter HSB	-15 800	-16 100
Stämma och styrelse	-2 083	0
Arrende, hyra, leasing	-29 085	-30 000
	-197 747	-195 974

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 680	-39 600
Revisionsarvode	-2 880	-3 760
Sociala avgifter	-7 246	-6 627
	<u>-46 806</u>	<u>-49 987</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-211 663	-211 663
	<u>-211 663</u>	<u>-211 663</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 125 333

10 125 333

Ingående anskaffningsvärde mark

296 500

296 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**10 421 833****10 421 833****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 797 304

-4 585 641

Årets avskrivningar byggnader

-211 663

-211 663

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 008 967****-4 797 304****Utgående redovisat värde****5 412 867****5 624 529**

Redovisade värden byggnader

5 116 367

5 328 029

Redovisade värden mark

296 500

296 500

Fastighetsbeteckning: Förgyllaren 3**Taxeringsvärde**

Värdeår 1956

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

8 000 000

1 923 000

9 923 000

9 923 000

Lokaler

1 944 000

1 011 000

2 955 000

2 955 000

9 944 000**2 934 000****12 878 000****12 878 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

6 552 000

6 552 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**6 552 000****6 552 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

299

30 028

Övrig skattefordran

488

0

787**30 028****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

76 484

66 654

Förutbetalad kabel-TV och bredband

16 814

16 598

Förutbetalad HSB

82 377

78 691

Förutbetalad trygga tak

4 749

0

Förutbetalad lokalhyra

33 417

31 855

213 841**193 798****Not 11 BANK**

SBAB

442 775

429 135

442 775**429 135**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,44%	2025-06-01	347 500	15 000
Stadshypotek		1,79%	2025-12-30	2 002 500	90 000
Stadshypotek		3,36%	2027-04-30	450 000	20 000
Stadshypotek		3,80%	2026-07-30	570 302	42 500
Stadshypotek		4,47%	2026-12-01	425 000	15 000
Stadshypotek		4,79%	2025-01-30	591 500	70 000
Stadshypotek		4,47%	2026-03-01	1 069 750	11 000
Stadshypotek		4,05%	2025-03-03	421 250	15 000
				5 877 802	278 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 426 552**

Nästa års amortering av långfristig skuld 88 500

Lån som ska konverteras inom ett år 3 362 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 451 250**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 114 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 485 302

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

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	54 010	80 257
Uttag	0	-26 247
	54 010	54 010

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	10 908
Slutskatteskuld föregående år	0	6 507
	0	17 415

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	22 889	15 877
Övriga kortfristiga skulder	13 044	7 778
	35 933	23 655

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snöröjning	14 288	35 214
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	71 091	69 207
Upplupna räntekostnader	14 363	12 652
Upplupen revision	12 600	11 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	158 602	188 886
	270 944	317 659

2024-12-31 2023-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Nordström

Andreas Rönnqvist

Brittinger Zetterlind

Karin Carnby

Olof Arnqvist

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

Jonas Innala

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Förgyllaren i Härnösand, org.nr. 788000-0950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förgyllaren i Härnösand 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 Förgyllaren i Härnösand 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

Jonas Innala
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDREAS RÖNNQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:04:45



OLOF ARNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:06:14



KARIN CARNBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:07:36



ANDERS NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:08:47



BRITTINGER ZETTERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:10:17



JONAS INNALA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:12:49



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:43:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JONAS INNALA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 17:15:21



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:42:22



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.