



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kvisten i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kvisten i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 716415-2303 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvisten 1	1980-12-15	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 288
110	garageplatser	0
36	p-platser	0
Totalt 256 objekt		11 288

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 3 rok, 46 st 4 rok, 37 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Söderberg	Ordförande	2009-04-30	
Bengt Forsberg	Ledamot	2016-11-29	
Kimmo Ejrevi	Ledamot	2019-09-01	
Mikael Söderström	Ledamot	2016-05-12	2024-06-03
Christina Dernebo	Ledamot	2024-06-03	
Kristina Cavallin	Ledamot	2016-11-29	
Annelie Blom	Ledamot	2021-08-26	
Karin Holmström	Ledamot	2019-09-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Cavallin, Annelie Blom och Karin Holmström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Forsberg, Lars Söderberg och Kristina Cavallin.

Revisorer har varit: Håkan Pålsson med Kurt Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mats-Olov Lundström (sammankallande), Mats-Olov Lundström samt Johanna Åman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Ny ventilation och nybyggd altan vid kvartersgård
2022	Byte fläktaggregat kvartersgård och renovering av kvartersgård
2021	Renovering garage, grävning byte av fundament för ytterbelastning samt avlopp och byte soprumsdörrar
2019	Byte fönster
2018	Rep av skyddsrum och kvartersgård
2016	Byte av tak på skyddsrum norra delen samt sett över och lagat sockel
2015	Kanalrensning och OVK
2012	Bastu och plank
2011	Plåt takkupor
2010	Motorvärmare med styrning, garageportar och fjärrvärme

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

Årtal	Åtgärd
2025	El och byte av dubbla motorvärmaruttag,
2026	Målning av trädörrar och dubbeldörrar i trä
2027	Byte av takfönster i stål och byte av torkskåp
2028	Byte gungställning, byte rutchbana, målning träplank, målning av träpanel, byte stålplåt, byte vindskivor i trä, målning av vindskivor i trä och målning av taksprång
2029	Byte skärmplank

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	185	259	286	268	276
Skuldsättning, kr/kvm	2 723	2 976	3 020	3 064	3 108
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 723	2 976	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	26	18	15	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	614	588	577	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	627	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 899	6 753	6 611	6 612	6 618
Resultat efter finansiella poster, tkr	577	1 557	1 488	1 744	2 137
Soliditet, %	38	35	34	31	29

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. Låg =<5%, normal= 5-9%, hög= 9,15% och väldigt hög= >15%.

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	1 129 700	0	0	1 129 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 704 918	0	233 048	4 937 966
S:a bundet eget kapital, kr	5 834 618	0	233 048	6 067 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 269 899	1 557 281	-233 048	13 594 133
Årets resultat, kr	1 557 281	-1 557 281	577 437	577 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 827 180	0	344 389	14 171 570
S:a eget kapital, kr	19 661 798	0	577 437	20 239 236

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 407 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 952 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	13 827 181
Årets resultat, kr	577 437
Reservation till underhållsfond, kr	-407 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 952
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 171 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 171 570

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 899 120	6 752 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 094	9 865
Summa Rörelseintäkter		7 075 214	6 762 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 836 865	-3 375 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 020	-165 699
Personalkostnader	Not 6	-329 282	-123 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 024 592	-1 002 923
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-307 870	0
Summa Rörelsekostnader		-5 707 629	-4 667 594
Rörelseresultat		1 367 585	2 094 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	59 456	33 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-849 604	-570 843
Summa Finansiella poster		-790 148	-537 666
Resultat efter finansiella poster		577 437	1 557 281
Resultat före skatt		577 437	1 557 281
Årets resultat		577 437	1 557 281

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	46 103 827	40 996 268
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	107 727	121 778
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	5 367 681
Summa Materiella anläggningstillgångar		46 211 553	46 485 727

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	86 712	86 712
Summa Finansiella anläggningstillgångar		86 712	86 712

Summa Anläggningstillgångar		46 298 265	46 572 439
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 15	13 143	16 198
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	2 734 723	5 844 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	166 817	154 122
Summa Kortfristiga fordringar		2 914 684	6 014 648

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	4 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 19	571	651
Summa Kassa och bank		571	651

Summa Omsättningstillgångar		6 915 255	9 015 299
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		53 213 520	55 587 738
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 129 700	1 129 700
Fond för yttre underhåll	4 937 966	4 704 918
Summa Bundet eget kapital	6 067 666	5 834 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 594 133	12 269 899
Årets resultat	577 437	1 557 281
Summa Fritt eget kapital	14 171 569	13 827 181

Summa Eget kapital	20 239 236	19 661 799
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	12 948 600	15 990 851
Summa Långfristiga skulder		12 948 600	15 990 851

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 793 222	17 597 655
Leverantörsskulder	Not 21	525 024	873 017
Skatteskulder	Not 22	168 592	90 908
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	826 048	748 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	712 798	625 101
Summa Kortfristiga skulder		20 025 684	19 935 088

Summa Skulder		32 974 284	35 925 939
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		53 213 520	55 587 737
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 367 585	2 094 948
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 024 592	1 002 923
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 024 592	1 002 923
Erhållen ränta	57 206	18 010
Erlagd ränta	-851 079	-543 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 598 303	2 572 519
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-114 266	-31 643
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-103 496	543 595
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-217 762	511 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 380 541	3 084 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-750 418	-5 367 681
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-750 418	-5 367 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 846 684	-496 684
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 846 684	-496 684
Årets kassaflöde	-2 216 561	-2 779 895
Likvida medel vid årets början	8 830 614	11 610 509
Likvida medel vid årets slut	6 614 053	8 830 614



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 774 840	6 642 144
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	5 039	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	149 160	149 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	66 600	66 600
	Hyror förbrukningsbaserad	23 828	16 904
	Övriga primära intäkter	18 442	16 314
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 037 909	6 891 122
	Hyresbortfall	-4 545	-4 200
	Avsatt till inre fond	-134 245	-134 245
	<i>Summa</i>	-138 790	-138 445
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 899 120	6 752 677
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	173 732	0
	Övriga sekundära intäkter	2 362	9 865
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	176 094	9 865
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-812 123	-786 457
	Snö och halk-bekämpning	0	-45 887
	Reparationer	-448 884	-341 635
	Planerat underhåll	-173 952	-364 585
	Försäkringsskador	-372 779	-153 454
	El	-190 901	-166 130
	Uppvärmning	-10 587	-17 934
	Vatten	-13 547	-14 060
	Sophämtning	-368 514	-302 673
	Fastighetsförsäkring	-154 051	-140 289
	Kabel-TV och bredband	-241 520	-232 699
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-773 768	-600 180
	Förvaltningsavtalskostnader	-276 239	-192 831
	Övriga driftkostnader	0	-16 998
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 836 865	-3 375 814

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 390	-20 296
	Administrationskostnader	-66 100	-67 996
	Extern revision	-15 750	-21 625
	Medlemsavgifter	-37 000	-37 000
	Föreningsverksamhet	-11 752	-2 600
	Övriga förvaltningskostnader	-22 028	-16 182
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-209 020	-165 699
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode 2023-2024	-2 000	0
	Arvode styrelse 2024	-57 825	0
	Arvode styrelse 2023	-44 145	-12 398
	Timlön förtroendevalda 2024	-33 000	0
	Timlön förtroendevalda 2023	-49 500	0
	Arvode vicevärd	-91 200	-91 200
	Sociala avgifter	-51 312	-10 777
	Övriga personalkostnader	-300	-8 784
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-329 282	-123 159
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 009 347	-988 872
	Avskrivning på markanläggning	-1 193	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 051	-14 051
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 024 592	-1 002 923
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-307 870	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-307 870	0

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	54 383	31 011
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 073	2 166
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	59 456	33 177
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-848 445	-567 245
	Övriga räntekostnader	-1 159	-3 598
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-849 604	-570 843
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 801 186	56 801 186
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 611 600	2 611 600
	Årets investeringar	6 425 969	0
	Omklassificeringar	-941 875	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	64 896 880	59 412 786
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 416 518	-17 427 647
	Årets avskrivningar	-1 010 530	-988 872
	Omklassificeringar	633 995	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 793 053	-18 416 518
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 103 827	40 996 268
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 849 000	60 774 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 320 000	19 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	103 169 000	80 024 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 163 900	43 163 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 163 900	43 163 900

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	216 940	216 940
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	216 940	216 940
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 162	-81 111
	Årets avskrivningar	-14 051	-14 051
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-109 213	-95 162
	<i>Utgående redovisat värde</i>	107 727	121 778
Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 367 681	0
	Årets investeringar	1 058 288	5 367 681
	Omklassificering till byggnad	-6 425 969	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	5 367 681
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andel i samordningen anderstorp	86 212	86 212
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	86 712	86 712
Not 15	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	13 143	16 198
	<i>Summa Kundfordringar</i>	13 143	16 198
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 613 482	5 829 963
	Övriga fordringar	121 241	14 365
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 734 723	5 844 328
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	109 573	99 273
	Upplupna ränteintäkter	17 417	15 167
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 827	39 682
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	166 817	154 122

Not 18	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

4 000 000

3 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

4 000 000

3 000 000

Not 19	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

571

651

Summa Kassa och bank

571

651

Not 20	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,77%	2026-03-30	4 441 757	62 372
Stadshypotek	3,35%	2025-03-03	10 309 214	0
Stadshypotek	1,05%	2025-09-01	7 181 636	94 312
Stadshypotek	4,32%	2028-09-01	8 809 215	240 000
			30 741 822	396 684

Långfristig del

12 948 600

Nästa års amortering av långfristig skuld

302 372

Lån som ska konverteras inom ett år

17 490 850

Kortfristig del

17 793 222

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

396 684

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 586 736

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,15%

Finns swap-avtal

Nej

Not 21	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

525 024

873 017

Summa Leverantörsskulder

525 024

873 017

Not 22	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

168 592

90 908

Summa Skatteskulder

168 592

90 908

Not 23	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-255	-117
	Källskatt	56 305	3 816
	Inre fond	769 997	743 188
	Övriga kortfristiga skulder	0	1 520
	<i>Summa Övriga skulder</i>	826 048	748 407
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	556 632	512 490
	Upplupna räntekostnader	64 648	66 123
	Övriga upplupna kostnader	91 518	46 488
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	712 798	625 101

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvisten i Skellefteå, org.nr. 716415-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvisten i Skellefteå 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. Risken 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 Kvisten i Skellefteå 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Pålsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Kvisten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS SÖDERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:23:27



KRISTINA CAVALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:47:15



KARIN HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 00:26:53



KIMMO EJREVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:49:49



CHRISTINA DERNEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 07:21:45



BENGT FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:43:37



ANNELIE BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 04:30:58



HÅKAN PÅLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:31:04



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:54:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Kvisten i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN PÅLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:39:35



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:52:57



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.