



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Fagerhöjden i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSDVIK org.nr. 716413-9342 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bjästa 10:131		1979

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
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 042
23	garageplatser	345
8	p-platser	0
12	carport	0
Totalt 85 objekt		3 387

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Eric Eriksson	Ordförande
Karin Sundholm	Ledamot
Mona Bylin	Ledamot
Cleiton Pettersson	Ledamot
Anders Nordin	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Sundholm och Cleiton Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Sundholm, Cleiton Pettersson, Per-Eric Eriksson, Annika Uhlin och Anders Nordin.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Tommy Ågren (sammankallande) och Anders Bylin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,7%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2024-09-18, varvid planen uppdaterades.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningens fritidsverksamhet och aktiviteter har under året varit minimal.

- Boul
- Vävning
- Vår och höststädning
- Året avslutades med en adventfest med glöggmingel.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Impregnering av stenfasad, hus 1 och 2 gavlar Lusthus - Målat samt rengjort mossigt tak
2021	Byte tamburdörrar samt låssystem
2019	Fönsterbyte
2019	Snörasskydd
2023	Impregnering slutfördes på de 2 andra husen. Påbörjat renovering av skärmväggar. Målat lusthus och tvättat tak. Renoverat gavel på garage. Justerat vipp portar.
2024	Bytt skärmväggar på hus 14. Målat golv i soprum. Reparerat balkongtak hus 14. Fällt 12-15 träd och fräst bort stubbar. Bytt värmeväxlare på fjärrvärmens och satt in 12 st. givare för bättre styrning av värmen. Lagat alla portomfattningar på garagen. Installation 7 st laddstolpar för el-bilar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK-Besiktning, Strykning av soprumsdörrar
2025	Exteriörbelysning
2026	Värmeväxlare, Cirkulationspump, se över styr- och reglerenheter
2027	Stuprör, Hängrännor
2028	Vipportar garage

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	216	214	210	231
Skuldsättning, kr/kvm	2 242	2 317	2 664	2 737	2 821
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 496	2 580	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	277	253	256	249	229
Årsavgifter, kr/kvm	915	892	778	763	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	882	841	865	850	832
Nettoomsättning, tkr	2 922	2 848	2 631	2 576	2 531
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	110	13	125	155
Soliditet, %	37	36	34	33	32

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 696 200	0	0	1 696 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 771 226	0	115 826	2 887 052
S:a bundet eget kapital, kr	4 467 426	0	115 826	4 583 252
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	138 882	109 628	-115 826	132 684
Årets resultat, kr	109 628	-109 628	156 917	156 917
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	248 510	0	41 091	289 601
S:a eget kapital, kr	4 715 936	0	156 917	4 872 853

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 174 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	248 510
Årets resultat, kr	156 917
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 174
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	289 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	289 601
------------------------------------	----------------

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	2 921 550	2 847 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 357	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 987 907	2 847 567
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 783 541	-1 535 485
Underhåll enligt plan	Not 5	-49 174	-195 754
Övriga externa kostnader	Not 6	-266 657	-251 823
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-127 761	-102 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-402 983	-425 616
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 630 115	-2 511 474
RÖRELSERESULTAT		357 793	336 093
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		51 400	31 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 095	-257 771
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-200 875	-226 465
ÅRETS RESULTAT		156 917	109 628

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 644 564	11 047 547
Summa materiella anläggningstillgångar		10 644 564	11 047 547
Summa anläggningstillgångar		10 644 564	11 047 547
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		5 889	0
Avräkningskonto HSB		577 218	683 952
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	58 563	19 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	189 094	178 485
Summa kortfristiga fordringar		830 764	881 864
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 664 025	1 264 149
Summa kassa och bank		1 664 025	1 264 149
Summa omsättningstillgångar		2 494 788	2 146 013
SUMMA TILLGÅNGAR		13 139 352	13 193 560

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 696 200

1 696 200

Fond för yttre underhåll

2 887 052

2 771 226

Summa bundet eget kapital

4 583 252

4 467 426

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

132 684

138 882

Årets resultat

156 917

109 628

Summa fritt eget kapital

289 601

248 510

Summa eget kapital**4 872 853****4 715 936**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 477 500

5 346 388

Summa långfristiga skulder

4 477 500

5 346 388

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 116 080

2 502 192

Medlemmarnas inre fond

Not 15

82 449

103 001

Leverantörsskulder

123 759

134 697

Aktuell skatteskuld

Not 16

1 482

5 717

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

6 713

20 247

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

458 516

365 382

Summa kortfristiga skulder

3 788 999

3 131 236

Summa skulder**8 266 499****8 477 624****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****13 139 352****13 193 560**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	357 793	336 093
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	402 983	425 616
	<u>760 775</u>	<u>761 710</u>
Erhållen ränta	51 400	31 486
Erlagd ränta	-253 408	-265 684
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>558 587</u>	<u>527 331</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 634	-11 882
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	45 188	-7 450
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>548 141</u>	<u>508 000</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-255 000	-255 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-255 000</u>	<u>-255 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	293 141	253 000
Likvida medel vid årets början	1 948 102	1 695 102
Likvida medel vid årets slut	<u>2 241 243</u>	<u>1 948 102</u>
	293 141	253 000

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

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	8 434 tkr
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	2 625 732	2 556 660
Årsavgift el	81 256	0
Årsavgift TV/bredband	75 600	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	133 620	129 620
Konsumtionsavgift el	1 389	82 581
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	75 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 964	3 109
Övriga primära intäkter och ersättningar	-11	-3
	2 921 550	2 847 567
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag Naturvårdsverket laddstolpar	66 357	0
	66 357	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-164 023	-35 877
El	-229 933	-215 726
Uppvärmning	-462 366	-435 037
Vatten	-244 464	-206 554
Renhållning	-52 681	-52 704
TV, bredband, iptelefoni	-112 792	-110 506
Obligatoriska besiktningar	-2 563	-2 250
Serviceavtal	-25 423	-19 955
Förvaltningskostnader	-387 295	-356 752
Försäkringar	-58 368	-51 031
Fastighetsskatt	-28 975	-28 975
Övriga driftskostnader	-14 660	-20 118
	-1 783 541	-1 535 485
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-49 174	-195 754
	-49 174	-195 754
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 500	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-170 582	-171 966
Kostnader överlåtelse och panter	-3 439	-3 046
Föreningsverksamhet	0	-7 443
Kontorsutrustning och -material	-2 367	-1 108
Konsulter	-47 550	-35 660
Förbrukningsinventarier	-7 620	0
Medlemsavgifter HSB	-20 600	-20 600
	-266 657	-251 823

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-102 510	-79 600
Löner för anställda	0	-2 723
Övriga arvoden	-4 351	0
Sociala avgifter	-20 899	-20 473
	-127 761	-102 796

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-384 183	-397 995
Markanläggningar	-18 800	-18 800
Installationer och inventarier	0	-8 821
	-402 983	-425 616

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-180	-180
	-180	-180

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 208 200	15 208 200
Ingående anskaffningsvärde mark	186 000	186 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	545 000	545 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 939 200	15 939 200

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 572 253	-4 174 258
Årets avskrivningar byggnader	-384 183	-397 995
Ingående avskrivningar markanläggningar	-319 400	-300 600
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 800	-18 800
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 294 636	-4 891 653

Utgående redovisat värde

10 644 564

11 047 547

Redovisade värden byggnader	10 251 764	10 635 947
Redovisade värden mark	186 000	186 000
Redovisade värden markanläggningar	206 800	225 600

Fastighetsbeteckning: Bjästa 10:131

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	7 600 000	1 095 000	8 695 000	8 695 000
Lokaler	1979	165 000	124 000	289 000	289 000
		7 765 000	1 219 000	8 984 000	8 984 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	8 992 000	8 992 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 992 000	8 992 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 026	18 200
Övriga kortfristiga fordringar	40 537	1 227
	58 563	19 427

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	64 692	58 368
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 834	18 396
Förutbetalad HSB	105 568	101 721
	189 094	178 485

Not 13 BANK

SBAB

1 664 025

1 264 149

1 664 025

1 264 149

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,48%	2027-09-24	1 827 500	125 000
Swedbank	3,71%	2025-03-28	2 247 192	130 000
Swedbank	1,30%	2025-02-25	743 888	0
Swedbank	1,53%	2029-06-20	2 775 000	0
			7 593 580	255 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 477 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				125 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 991 080
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 116 080
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 020 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 318 580

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	103 001	118 001
Uttag	-20 552	-15 000
	82 449	103 001

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	-241	3 994
Slutskatteskuld föregående år	1 723	1 723
	1 482	5 717

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	10 988
Arbetsgivaravgifter	0	9 259
Övriga kortfristiga skulder	6 713	0
	6 713	20 247

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	42 210	0
Upplupna sociala avgifter	8 331	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	100 572	94 664
Upplupna räntekostnader	19 641	20 954
Upplupen revision	13 500	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	258 096	231 494
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 166	6 270
	458 516	365 382

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Nordin.....
Cleiton Pettersson.....
Karin Sundholm.....
Martin Wallin.....
Mona Bylin.....
Per-Eric Eriksson

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

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik, org.nr. 716415-9191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fagerhöjden i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER-ERIC ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:06:40



ANDERS PETER NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:05:34



KARIN SUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:09:26



MONA BYLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:09:33



CLEITON PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:09:05



MARTIN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 11:06:50



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 12:15:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 12:00:12



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.