



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sörbergehus Nr 1 i Timrå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sörbergehus Nr 1 i Timrå med säte i Timrå org.nr. 789200-1095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Timrå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sörberge 2:366	1953-03-10	1954
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	p-platser	0
9	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	630
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	810
Totalt 47 objekt		1 440

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Engberg	Ordförande
Daniel Johansson	Ledamot
Mikael Sjöblom	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-28. På stämman deltog 2 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11,2%.

En förändring av årsavgiften med +17,2% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-04, varvid planen uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av lägenhetsfönster före 2007

Byte av lägenhetsdörrar före 2007

Inglasade balkonger före 2007

Byte av fasad 2016 eller 2017

Lagda plattor vid sopkål 2023

Klä in utvändig trapp 2024

Renovering av tvättstuga och källargång 2024

Soprum för sortering av kartong, plast m.m 2024

Takrenovering, åtgärder 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Byte av fasad på carport

Renovering och lagning av ventilation i lokaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	10	61	215	264	158
Skuldsättning, kr/kvm	3 216	2 844	2 902	2 962	3 023
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 216	2 844	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	330	296	253	237	230
Årsavgifter, kr/kvm	881	774	714	703	664
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	909	800	789	785	721
Nettoomsättning, tkr	1 310	1 187	1 172	1 165	1 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123	-25	204	231	116
Soliditet, %	18	22	22	19	16

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift- och externa kostnader men även ökade avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 115 580 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 10 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparat har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 17,2% per 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	40 815	0	0	40 815
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	400 604	0	98 000	498 604
S:a bundet eget kapital, kr	441 419	0	98 000	539 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	899 207	-24 615	-98 000	776 593
Årets resultat, kr	-24 615	24 615	-123 036	-123 036
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	874 592	0	-221 036	653 557
S:a eget kapital, kr	1 316 011	0	-123 036	1 192 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 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	874 593
Årets resultat, kr	-123 036
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	653 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	653 557

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 515	1 187 292
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 309 515	1 187 292
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-993 490	-838 990
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 259	-132 310
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-45 000	-40 695
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-137 111	-115 452
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 330 860	-1 127 446
RÖRELSERESULTAT		-21 345	59 846
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 633	2 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 924	-86 092
Övriga finansiella poster	Not 7	-400	-400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-101 691	-84 460
ÅRETS RESULTAT		-123 036	-24 615

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 928 208	4 198 120
Inventarier och installationer	Not 9	138 958	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 067 166	4 198 120
Summa anläggningstillgångar		5 067 166	4 198 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		67	67
Avräkningskonto HSB		1 090 181	1 570 667
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 530	10 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 067	41 283
Summa kortfristiga fordringar		1 144 845	1 622 297
Kassa och bank			
Bank	Not 12	276 417	275 877
Summa kassa och bank		276 417	275 877
Summa omsättningstillgångar		1 421 262	1 898 173
SUMMA TILLGÅNGAR		6 488 429	6 096 294

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 815	40 815
Fond för yttre underhåll	498 604	400 604
<i>Summa bundet eget kapital</i>	539 419	441 419
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	776 593	899 207
Årets resultat	-123 036	-24 615
<i>Summa fritt eget kapital</i>	653 557	874 593
Summa eget kapital	1 192 976	1 316 011
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 132 978 259	2 744 827
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 978 259	2 744 827
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 652 818	1 475 618
Medlemmarnas inre fond	Not 14155 893	143 828
Leverantörsskulder	59 878	51 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15448 605	364 466
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 317 194	2 035 456
Summa skulder	5 295 453	4 780 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 488 429	6 096 294

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-21 345	59 846
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	137 111	115 452
	115 766	175 298
Erhållen ränta	1 633	2 032
Erlagd ränta	-100 618	-85 090
Övriga poster	-400	-400
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	16 381	91 840
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 034	5 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	102 232	86 512
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	115 580	183 638
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-862 407	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-143 750	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 006 157	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	410 632	-89 368
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	410 632	-89 368
ÅRETS KASSAFLÖDE	-479 945	94 270
Likvida medel vid årets början	1 846 543	1 752 273
Likvida medel vid årets slut	1 366 598	1 846 543
	-479 945	94 270

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
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.

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	685 296	616 272
Årsavgifter lokaler	511 240	459 756
Årsavgift el	59 400	0
Årsavgift TV/bredband	12 480	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	49 200	47 650
Konsumtionsavgift el	0	59 400
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	12 480
Avsatt till inre fond	-12 729	-12 729
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 006	2 804
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 623	1 660
	1 309 515	1 187 292
I årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-282 805	-135 112
El	-81 053	-88 032
Uppvärmning	-320 058	-275 456
Vatten	-73 621	-76 059
Renhållning	-30 603	-26 544
TV, bredband, iptelefoni	-15 881	-15 114
Obligatoriska besiktningar	0	-33 625
Serviceavtal	-2 024	0
Förvaltningskostnader	-125 223	-118 480
Försäkringar	-25 376	-23 136
Fastighetsskatt	-21 706	-21 706
Övriga driftskostnader	-15 140	-25 726
	-993 490	-838 990
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 375	-15 875
Övriga förvaltningskostnader	-85 398	-78 705
Kostnader överlåtelse och panter	-2 005	-1 838
Konsulter	-34 781	-21 813
Medlemsavgifter HSB	-13 700	-13 700
Kundförluster m m	0	-379
	-155 259	-132 310
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 000	-35 000
Sociala avgifter	-10 000	-5 695
	-45 000	-40 695
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-132 319	-115 452
Installationer och inventarier	-4 792	0
	-137 111	-115 452
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-400	-400
	-400	-400

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 588 245

4 588 245

Årets investering byggnader

862 407

0

Ingående anskaffningsvärde mark

307 698

307 698

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**5 758 350****4 895 943****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-697 823

-582 370

Årets avskrivningar byggnader

-132 319

-115 452

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-830 142****-697 823****Utgående redovisat värde****4 928 208****4 198 120**

Redovisade värden byggnader

4 620 510

3 890 422

Redovisade värden mark

307 698

307 698

Fastighetsbeteckning: Sörberge 2:366**Taxeringsvärde**

Värdeår 1954

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

2 185 000

657 000

2 842 000

2 842 000

Lokaler

983 000

335 000

1 318 000

1 318 000

3 168 000**992 000****4 160 000****4 160 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

4 783 000

4 783 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**4 783 000****4 783 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar

143 750

0

Utgående anskaffningsvärden

143 750

0

Årets avskrivningar

-4 792

0

Utgående avskrivningar

-4 792

0

Utgående redovisat värde**138 958****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under femton år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

8 302

10 052

Övrig skattefordran

228

228

8 530**10 280**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	11 046	9 912
Förutbetalad kabel-TV och bredband	3 990	3 971
Förutbetalad HSB	31 031	27 401
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	41 283
	46 067	82 567

Not 12 BANK

Handelsbanken	276 417	275 877
	276 417	275 877

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,17%	2026-12-30	1 450 000	30 000
SE-Banken Bolån		1,43%	2026-01-28	1 150 000	30 000
Stadshypotek		2,95%	2025-04-30	572 572	6 472
Stadshypotek		2,95%	2025-04-30	572 572	6 472
Stadshypotek		4,26%	2026-06-30	233 085	5 940
Stadshypotek		4,26%	2026-04-30	216 598	5 484
Stadshypotek		4,15%	2025-01-30	436 250	5 000
				4 631 077	89 368

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 978 259**

Nästa års amortering av långfristig skuld 71 424

Lån som ska konverteras inom ett år 1 581 394

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 652 818**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 357 472

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 184 237

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

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	143 828	147 074
Avsättning	12 729	12 729
Uttag	-665	-15 975
	155 893	143 828

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	70 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	21 000	15 674
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 091	49 614
Upplupna räntekostnader	7 751	5 445
Upplupen revision	17 500	15 500
Upplupen fastighetsförvaltning	22 500	31 484
Upplupen H-sands Plåtslageri, takåtgärder	67 200	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	195 563	186 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	448 605	364 467

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Daniel Johansson

Kerstin Engberg

Mikael Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sörbergehus Nr 1 i Timrå, org.nr. 789200-1095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sörbergehus Nr 1 i Timrå 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. 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, förfälskning, 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 Sörbergehus Nr 1 i Timrå 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2024 hölls senare än vad lagen anger.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Sörbergehus Nr 1 i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN ENGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:31:34



MIKAEL SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:14:35



DANIEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:58:15



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:19:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Sörbergehus Nr 1 i Timrå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:20:45



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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.