



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Högbo i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Högbo i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2762 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kondoren 1	1952-12-03	1950
Uven 13	1952-12-03	1950
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 106
6	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	210
1	förråd	18
Totalt 84 objekt		4 334

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 45 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Bengtsson	Ordförande
Björn Broberg	Ledamot
Denny Kayborn	Ledamot utsedd av HSB
Patrik Wågström	Ledamot
Jennie Olofsson	Ledamot
Gessica Aguirre	Ledamot
Pernilla Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Wågström och Jennie Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Broberg, Peter Bengtsson, Patrik Wågström och Jennie Olofsson.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. på stämman togs beslut 2 (av 2) att anta HSBs nya Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3,9% 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 2024-05-06, varvid planen uppdaterades.

Större åtgärder från 2003 fram till 2018

Nya fönster i lägenheterna, alla tak har profilplåt inte tegelpannor, nya kulvertar mellan husen som leder kallvatten, varmvatten och värme. Vi har stamreoverat köken samt byggt nya avloppsledningar i dom gamla rören under husen. Trapphusen har målats, installation av gemensam el och ombyggnad av kallvatten för att spara pengar åt både boende och föreningen. Parkeringarna har utökats med mer än tjugo nya platser. Låssystemet har bytts ut i hela föreningen till ett mer elektroniskt system. Vi har digitaliserat sättet att boka allt från övernattinsrum till tvättstugor där vi använder taggar.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts

Byte av lägenhetsdörrar, postboxar har tillkommit och entréportar har bytts ut. Byte av samtliga fönster i i källarna. Alla tvättmaskiner i tvättstugorna har under dom senaste bytts ut mot nya maskiner.

Under 2022 har uppstart av projekt balkongbyte från mindre balkong utan inglasning till större med inglasning, start januari 2023 klart september 2023

Byte samt injustering av stamventiler i samtliga hus i föreningens värmesystem, start augusti 2023 slutfört oktober 2023

Under 2024 har följande utförts installation av elbilsaddning, 6 platser på nedre området utanför Sveavägen 22 platserna 58 - 63.

Byte av samtliga yttre källardörrar som angränsar till yttre källartrappor

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren.

Årtal	Åtgärd
2025	Nytt staket mot Sveavägen mellan 16 och 26 Komplettera med nya träd på övre gräsytan närmast Sveavägen 33 Fortsatt projektering för fler laddstolpar på övre områdets parkering närmast Sveavägen 27

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	232	207	196	234	277
Skuldsättning, kr/kvm	3 879	3 974	4 036	860	902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 895	4 177	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	1	1
Energikostnad, kr/kvm	311	302	290	264	247
Årsavgifter, kr/kvm	1 146	1 069	871	863	854
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 178	1 058	939	917	905
Nettoomsättning, tkr	5 104	4 566	4 069	3 960	3 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	124	50	312	428	612
Soliditet, %	23	22	19	49	45

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	94 750	0	0	94 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 832 329	0	233 000	4 065 329
S:a bundet eget kapital, kr	3 927 079	0	233 000	4 160 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 204 692	49 583	-233 000	1 021 275
Årets resultat, kr	49 583	-49 583	124 278	124 278
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 254 275	0	-108 722	1 145 553
S:a eget kapital, kr	5 181 354	0	124 278	5 305 632

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 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	1 254 275
Årets resultat, kr	124 278
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 145 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 145 553
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 103 684	4 565 638
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 103 684	4 565 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 000 528	-2 644 951
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-137 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 798	-352 423
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-174 888	-142 977
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-880 891	-627 817
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-80 608
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 412 105	-3 986 274
RÖRELSERESULTAT		691 579	579 364
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 148	90 768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 449	-620 249
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-567 301	-529 781
ÅRETS RESULTAT		124 278	49 583

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 893 424	21 636 896
Summa materiella anläggningstillgångar		20 893 424	21 636 896
Summa anläggningstillgångar		20 893 424	21 636 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		35 924	5 286
Avräkningskonto HSB		709 372	501 677
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	46 739	35 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	302 178	273 891
Summa kortfristiga fordringar		1 094 214	816 515
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 442 778	1 381 142
Summa kassa och bank		1 442 778	1 381 142
Summa omsättningstillgångar		2 536 992	2 197 658
SUMMA TILLGÅNGAR		23 430 416	23 834 553

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

94 750

94 750

Fond för yttre underhåll

4 065 329

3 832 329

Summa bundet eget kapital

4 160 079

3 927 079

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 021 275

1 204 692

Årets resultat

124 278

49 583

Summa fritt eget kapital

1 145 553

1 254 275

Summa eget kapital**5 305 632****5 181 354**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 372 500

16 812 500

Summa långfristiga skulder

10 372 500

16 812 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 440 000

340 000

Medlemmarnas inre fond

Not 15

413 631

467 073

Leverantörsskulder

296 528

466 795

Aktuell skatteskuld

Not 16

14 292

12 128

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

3 264

13 063

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

584 570

541 640

Summa kortfristiga skulder

7 752 284

1 840 700

Summa skulder**18 124 784****18 653 199****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****23 430 416****23 834 553**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	691 579	579 364
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	880 891	627 817
Övriga poster	0	80 608
	1 572 471	1 287 788
Erhållen ränta	45 148	90 768
Erlagd ränta	-612 609	-620 410
Övriga poster	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 005 010	757 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 003	-16 110
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-188 255	-2 692 311
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	746 752	-1 950 574
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-137 420	-9 750 167
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-137 420	-9 750 167
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-340 000	-340 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-340 000	-340 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	269 332	-12 040 741
Likvida medel vid årets början	1 882 819	13 923 561
Likvida medel vid årets slut	2 152 151	1 882 820
	269 332	-12 040 741

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.

Kassaflödesanalys

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

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

Årsavgifter bostäder	4 183 944	3 803 592
Årsavgifter lokaler	98 173	89 256
Årsavgifter egna	450 000	315 000
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-4
Årsavgift el	212 019	0
Hysesintäkt lokaler	14 536	15 936
Hysesintäkt garage och bilplatser	115 429	121 380
Konsumtionsavgift el	663	183 109
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 010
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 661	18 212
Övriga fakturerade kostnader	250	2 150
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 009	14 997
	5 103 684	4 565 638

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-516 393	-170 511
El	-358 743	-321 925
Uppvärmning	-710 947	-694 209
Vatten	-276 025	-287 146
Renhållning	-172 887	-113 079
Bevakningskostnader	-2 563	-1 693
TV, bredband, iptelefoni	-209 385	-209 542
Obligatoriska besiktningar	-4 321	0
Serviceavtal	-42 546	-44 636
Förvaltningskostnader	-512 314	-577 190
Försäkringar	-44 461	-39 491
Fastighetsskatt	-135 400	-132 325
Övriga driftskostnader	-14 542	-53 205
	-3 000 528	-2 644 951

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	0	-137 500
	0	-137 500

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 500	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-280 197	-274 616
Kostnader överlåtelse och panter	-14 321	-19 427
Föreningsverksamhet	-3 757	-4 179
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 985	-8 190
Konsulter	-3 938	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 286
Medlemsavgifter HSB	-31 100	-31 100
	-355 798	-352 423

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-123 940	-101 950
Löner för anställda	0	-2 600
Övriga arvoden	-5 000	0
Revisionsarvode	-10 500	-9 660
Sociala avgifter	-35 448	-28 767
	<u>-174 888</u>	<u>-142 977</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-807 386	-555 456
Markanläggningar	-73 506	-72 361
	<u>-880 891</u>	<u>-627 817</u>

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-80 608
	<u>0</u>	<u>-80 608</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	0	-300
	<u>0</u>	<u>-300</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 697 313	16 074 612
Årets försäljning, utrangering byggnad, balkonger	0	-325 100
Årets investering byggnader, balkonger	0	15 016 555
Årets investering byggnader, stamventiler		931 246
Ingående anskaffningsvärde mark	115 200	115 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 420 613	1 420 613
Årets investering markanläggning, laddstolpar	137 420	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 370 546	33 233 126

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 450 761	-10 139 798
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	244 493
Årets avskrivningar byggnader	-807 386	-555 456
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 145 469	-1 073 109
Årets avskrivningar markanläggningar	-73 506	-72 361
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 477 122	-11 596 230

Utgående redovisat värde**20 893 424 21 636 896**

Redovisade värden byggnader	20 439 166	20 315 306
Redovisade värden mark	115 200	115 200
Redovisade värden markanläggningar	339 058	275 144

Fastighetsbeteckning: Kondoren 1, Uven 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	32 000 000	12 400 000	44 400 000	44 400 000
Lokaler	1950	937 000	378 000	1 315 000	1 315 000
		32 937 000	12 778 000	45 715 000	45 715 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning	17 618 000	17 618 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 618 000	17 618 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 571	35 662
Övriga kortfristiga fordringar	20 168	0
	46 739	35 662

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	48 494	44 461
Förutbetalad kabel-TV och bredband	50 074	50 074
Förutbetalad administration	86 615	76 087
Förutbetalad fastighetsskötsel	99 949	96 830
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 046	6 439
	302 178	273 891

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SBAB

1 442 778

1 381 142

1 442 778**1 381 142****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,93%	2026-07-30	1 335 000	170 000
Stadshypotek	4,29%	2025-09-30	4 387 500	50 000
Stadshypotek	4,19%	2027-09-30	4 387 500	50 000
Stadshypotek	4,16%	2030-09-30	4 910 000	40 000
Swedbank	1,06%	2025-10-24	1 792 500	30 000
			16 812 500	340 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 372 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

260 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 180 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 440 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 360 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

15 112 500

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

467 073

532 191

Uttag

-53 442

-65 118

413 631**467 073****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

13 091

12 128

Slutskatteskuld föregående år

1 201

0

14 292**12 128****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

0

9 799

Övriga kortfristiga skulder

3 264

3 264

3 264**13 063****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

131 964

135 719

Upplupna räntekostnader

2 777

2 937

Upplupen revision

16 000

14 500

Förutbetalda årsavgifter och hyror

412 249

388 484

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21 580

0

584 570**541 640**

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

..... Björn Broberg	 Denny Kayborn	 Gessica Aguirre
..... Jennie Olofsson	 Patrik Wågström	 Pernilla Persson
..... Peter Bengtsson		

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

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
Kurt Östman	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högbo i Sundsvall, org.nr. 789200-2762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högbo i Sundsvall för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högbo i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kurt Östman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:50:33



PATRIK WÅGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:37:54



GESSICA AGUIRRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:44:30



DENNY KAYBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:40:55



BJÖRN BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 07:32:33



JENNIE OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:44:20



PERNILLA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 14:19:10



KURT ÖSTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:45:13



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 21:40:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KURT ÖSTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:48:21



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 21:39:49



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.