



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Skatten i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skatten i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2531 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatten 7		1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 m ²
1	lokaler (hyresrätt)	42
6	förråd	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 128
Totalt 47 objekt		2 170

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 31 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kaj Enheim	Ordförande
Nils Göran Sahlin	Ledamot
Per-Olof Sundström	Ledamot
Camilla Bylund	Ledamot
Johanne Alm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanne Alm och Per-Olof Sundström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kaj Enheim, Göran Sahlin, Per-Olof Sundström, och Johanne Alm.

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

Valberedning har varit: Malin Holmlund och Emiko Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-29 gällande beslut om yttergrinden. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-09 gällande beslut nr 2 om ändring av föreningens stadgar. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 2024-08-12, underhållsplanen uppdaterades under november månad.

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

Årtal	Åtgärd
2024	Relining stamledningar källaren. Renovering av ett torkrum & cykelförrådet. Renovering av yttergrinden Byte av låskistor i branddörrarna i källaren till trapphusen.
2023	Byte av branddörrar på vinden och i källaren. Installation av nytt torkskåp. Byte och komplettering av belysning i källare och tvättstuga. Belysningen är nu lågenergi/led. Spolning och filmning av avloppsstammar. Skada vid anslutning till kommunens avloppsnät är åtgärdat/investerat. Montering av brandsläckare i tvättstugan , brandvarnare i torkrummet och på vinden samt utrymnings skyltar.
2022	Bytt låssystem med tillgång till telefonupplåsning och s.k. "taggar" Planat ut öppningen till "tankrummet" Montering av snöras skydd för förbättrad trygghet mot takras Lagat skador på plåttak Bytt samtliga tvättmaskiner i tvättstuga
2021	Färdigställd upprustning av tvättstuga/torkrum/toalett Färdigställt med klinker och målning i källargång. Genomförd och godkänd OVK-besiktning. Tömning och demontering av gammal oljetank i källare. Komplettering med "dörr" i entrégrinden.
2020	Byte av belysning i trapphus, vindsvåning och källare, samt komplettering av belysning i valv och på innergård. Isolering av valvstak och målning i anslutning till åtgärder. Upprustning omdisponering av tvättstuga/ torkrum, klinker, kakel och målning. Påbörjad upprustning av källargång avseende läggning av klinker, samt målning av väggar och andra detaljer. Byte av en cirkulationspump, en s.k. tvillingpump.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Ev. målningsåtgärder av fönster, takdetaljer och balkongräcken. Ev. översyn av värmeväxlare, cirkulationspump, expansionskärl. De översta fönstren i trapphusen 5 st kommer att bytas.
2027	Ev målning av takplåt.
2028	Ev. renovering av värmeväxlare och cirkulationspump. OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	170	170	263	140	124
Skuldsättning, kr/kvm	577	620	675	729	783
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	589	633	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	279	236	220	223	210
Årsavgifter, kr/kvm	911	837	797	786	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	925	870	856	847	831
Nettoomsättning, tkr	1 993	1 889	1 858	1 839	1 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	-112	191	301	-32	-94
Soliditet, %	66	67	63	62	57

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

Föreningen har under ett flertal år sparat likviditet för att ha tillgång till egna medel vid väntat underhåll/återinvesteringar.

Föreningen drabbades av en oväntad större investering i form av återinvestering i avloppssystem utanför huskroppen i hörnet Thulegatan/*Rådhusgatan. Väntad/planerad återinvestering har genomförts avseende relinieg av avloppssystemet i källaren. Kassaflödet har därmed belastats av investeringar i fastighet med -559 tkr, vilket medfört ett negativt kassaflöde för år 2024.

Föreningen har nu en väl underhållen fastighet, en god kassalikviditet, samt låg belåningsgrad, vilket är positivt om föreningen skulle drabbas av oväntat behov av att förstärka likviditeten.

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	84 000	0	0	84 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	509 150	0	0	509 150
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 741 226	0	-147 777	1 593 449
S:a bundet eget kapital, kr	2 334 376	0	-147 777	2 186 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 281 695	191 211	147 777	1 620 683
Årets resultat, kr	191 211	-191 211	-111 619	-111 619
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 472 906	0	36 158	1 509 064
S:a eget kapital, kr	3 807 282	0	-111 619	3 695 663

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 340 777 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	1 472 906
Årets resultat, kr	-111 619
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	340 777
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 509 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 509 064

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	1 992 671	1 888 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 543	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 006 214	1 888 736
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 310 947	-1 225 999
Underhåll enligt plan	Not 5	-340 777	-67 692
Övriga externa kostnader	Not 6	-237 065	-239 904
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-110 505	-84 093
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-135 046	-110 275
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 134 340	-1 727 962
RÖRELSERESULTAT		-128 126	160 774
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 737	69 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 095	-39 205
Övriga finansiella poster	Not 9	-135	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		16 507	30 437
ÅRETS RESULTAT		-111 619	191 211



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 328 405	2 634 891
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	269 554
Summa materiella anläggningstillgångar		3 328 405	2 904 445
Summa anläggningstillgångar		3 328 405	2 904 445
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 000	6 000
Avräkningskonto HSB		519 080	230 001
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	35 727	40 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	142 896	183 875
Summa kortfristiga fordringar		703 704	460 563
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	2 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	97 386	280 892
Summa kassa och bank		97 386	280 892
Summa omsättningstillgångar		2 301 090	2 741 455
SUMMA TILLGÅNGAR		5 629 494	5 645 900

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 000	84 000
Upplåtelseavgifter	509 150	509 150
Fond för yttre underhåll	1 593 449	1 741 226
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 186 599	2 334 376
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 620 683	1 281 695
Årets resultat	-111 619	191 211
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 509 065	1 472 906
Summa eget kapital	3 695 663	3 807 282
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 252 787	1 346 194
Medlemmarnas inre fond	Not 17 108 386	117 937
Leverantörsskulder	254 528	111 858
Aktuell skatteskuld	Not 18 6 381	4 741
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 5 329	8 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 306 419	249 601
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 933 831	1 838 618
Summa skulder	1 933 831	1 838 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 629 494	5 645 900



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-128 126	160 774
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	135 046 6 920	110 275 271 049
Erhållen ränta	117 832	9 327
Erlagd ränta	-51 011	-38 306
Övriga poster	-135	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	73 606	241 889
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 156	-11 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	186 536	-189 719
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	257 985	40 571
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-559 005	-497 929
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-559 005	-497 929
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-93 407	-117 876
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-93 407	-117 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	-394 427	-575 234
Likvida medel vid årets början	2 510 893	3 086 127
Likvida medel vid årets slut	2 116 466	2 510 893
	-394 427	-575 234

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 542 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 826 196	1 730 988
Årsavgift el	48 281	0
Årsavgift TV/bredband	63 180	0
Hysesintäkt lokaler	27 912	27 912
Hysesintäkt övrigt	4 600	2 600
Konsumtionsavgift el	437	50 179
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	58 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 958	11 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 116	6 963
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	-6
	1 992 671	1 888 736

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	13 543	0
	13 543	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-148 445	-308 560
El	-131 003	-109 763
Uppvärmning	-278 679	-259 851
Vatten	-196 485	-141 999
Renhållning	-65 191	-66 911
TV, bredband, iptelefoni	-83 417	-80 060
Serviceavtal	-4 500	-4 500
Förvaltningskostnader	-282 286	-143 747
Försäkringar	-31 535	-27 980
Fastighetsskatt	-66 540	-64 900
Övriga driftskostnader	-22 867	-17 729
	-1 310 947	-1 225 999

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	0	-67 692
Underhåll huskropp invändigt	-267 194	0
Underhåll mark och utemiljö	-73 583	0
	-340 777	-67 692

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 300	-12 900
Övriga förvaltningskostnader	-166 119	-159 124
Kostnader överlåtelse och panter	-7 774	-5 057
Föreningsverksamhet	-6 759	-3 649
Kontorsutrustning och -material	-671	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 286	-20 243
Konsulter	-11 157	-18 931
Medlemsavgifter HSB	-20 000	-20 000
	-237 065	-239 904

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-80 300	-69 300
Övriga arvoden	-8 000	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-18 205	-10 793
	-110 505	-84 093

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-116 728	-91 957
Markanläggningar	-18 318	-18 318
	-135 046	-110 275

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter	-135	-180
	-135	-180

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 971 642	6 743 267
Årets investering byggnader relining källare, säkerhetsdörrar källare (2023)	828 559	228 375
Ingående anskaffningsvärde mark	44 000	44 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	370 913	370 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 215 114	7 386 555

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 648 763	-4 556 806
Årets avskrivningar byggnader	-116 728	-91 957
Ingående avskrivningar markanläggningar	-102 901	-84 583
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 318	-18 318
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 886 710	-4 751 664

Utgående redovisat värde

3 328 405 2 634 891

Redovisade värden byggnader	3 034 710	2 322 879
Redovisade värden mark	44 000	44 000
Redovisade värden markanläggningar	249 694	268 012

Fastighetsbeteckning: Skatten 7

Taxeringsvärde	Värdeår 1938	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		17 400 000	7 400 000	24 800 000	24 800 000
Lokaler		134 000	0	134 000	134 000
		17 534 000	7 400 000	24 934 000	24 934 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	4 177 000	4 177 000
varav i eget förvar	393 000	0
Summa ställda säkerheter	3 784 000	4 177 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	269 554	0
Årets Investering	559 005	269 554
Omklassificering till Byggnader och mark	-828 559	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	269 554

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 777	33 425
Övriga kortfristiga fordringar	9 950	7 262
	35 727	40 687

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter	12 401	60 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 495	123 379
	142 896	183 875

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering SBAB	3,11%	2024-01-11	0	2 000 000
Placering SBAB	4,15%	2025-05-08	500 000	0
Placering SBAB	3,40%	2025-03-03	1 000 000	0
			1 500 000	2 000 000

Not 15 BANK

SBAB		97 386	280 892
		97 386	280 892

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		4,15%	2025-02-28	690 000	20 000
Swedbank		3,78%	2025-01-28	562 787	97 876
				1 252 787	117 876

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 252 787

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 252 787**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 471 504

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 663 407

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

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	117 937	117 937
Uttag	-9 551	0
	108 386	117 937

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 381	4 741
	6 381	4 741

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	5 329	8 286
	5 329	8 286

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader Byggbiten	9 833	0
Upplupna kostnader HSB	57 681	1 290
Upplupen snöröjning	0	678
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	49 114	51 077
Upplupna räntekostnader	5 905	3 821
Upplupen revision	13 000	12 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	165 682	171 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 204	9 029
	306 419	249 601

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Camilla Bylund.....
Johanne Alm.....
Kaj Enheim.....
Nils Göran Sahlin.....
Per-Olof Sundström

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

.....
Ewa Mattsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skatten i Sundsvall, org.nr. 789200-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skatten 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. Revisoremas 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 Skatten 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 revisionssed 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Mattsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KAJ ENHEIM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:47:02



PER-OLOF SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 09:36:57



CAMILLA BYLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:15:29



NILS GÖRAN SAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:25:32



JOHANNE ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:34:44



EVA MATTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:04:02



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:02:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EVA MATTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:07:26



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:02:12



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.