



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Släggan i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Släggan i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 716414-2403 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Släggan 2	1987-10-19	1951

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lokaler (hyresrätt)	1 057
32	p-platser	0
15	garageplatser	210
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 862
Totalt 94 objekt		3 129

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 17 st 2 rok, 8 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maritha Engblom	Ordförande
Leif Vidstedt	Ledamot
Kerstin Skarin	Ledamot
Anders Nordström	Ledamot
Håkan Jonsson	Ledamot
Madelene Heino Lundberg	Ledamot
Isac Ahlander	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Jonsson, Isac Ahlander och Madelene Heino Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Nordström (HSB), Maritha Engblom. Leif Vidstedt och Håkan Jonsson.

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

Valberedning har varit: Gun Pettersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7,2% 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 2024-06-24, varvid planen uppdaterades.

I mars hade vi Civilförsvarsförbundet på besök i föreningslokalen, som informerade om hemberedskap. Dom gav många bra tips och visade många bra saker, både det som var och en behöver tänka på men också sånt som vi som fastighetsägare behöver tänka på och införskaffa. Många deltog och alla var supernöjda med kvällen.

I maj hade vi en vecka en stor sopcontainer och en mycket trevlig sopdag när vi var 19 st som hjälptes åt att bära ut vårt eget, våra grannars och föreningens skrot.

I november, alltid onsdag före 1:a advent, hade vi vår traditionella glöggaften

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

Årtal	Åtgärd
2020	I alla gemensamma dörrar sattes nya lås (iLOQ). Rensning av ventilationskanaler (sotning) i samtliga lägenheter utfördes. En större vattenläcka på taket lagades.
2021	Utomhusmiljön uppdaterades, bort med gamla träd och häckar där såddes gräsmatta, 4 st bergskörbärsträd köptes. Hyresgästernas gemensamma lunchrum renoverades 6 st tillträdesgångar på vinden bytte ut mot nya.
2022	Postboxar sattes in i alla trapphus. En tvättmaskin gick sönder och ersattes med en ny. Ett kyl/frys-skåp i hyresgästernas gemensamma lunchrum gick sönder och ersattes med ett nytt. Ny LED-belysning i sopboden. Ett trasigt avloppsrör i källaren har bytts ut. Hyreslokal renoverades inför en ny hyresgäst. OVK utfördes i samtliga lokaler.
2023	Sockel ska lagades och målades. Material köptes in för renovering av hyreslokal, ny hyresgäst. Ny gästparkering iordningställdes för ny hyresgäst. En häck togs bort och ersattes med ny, Två dräneringsdiken grävdes om. Soprummet målades. Nya brandvarnare har satts upp i de gemensamma kontorsutrymmena. Det fel som upptäcktes vid takbesiktningen har åtgärdats. Ett trasigt avloppsrör i källaren har relinats. OVK och injustering har utförts i samtliga lägenheter.
2024	Byte av alla 33 lägenhetsdörrar till DALOC S33, säkerhetsdörr RC3. Rensning av ventilationskanaler (sotning) i samtliga lägenheter har utförts. Åtgärdat 3 st äldre vattensador i det gamla pannrummet. En grillplats har iordningstänkts. Arbetet med att skruva fast fasadskivorna har påbörjats. Arbetet med rökluften från det gamla kylrummet har påbörjats. Fortsatt arbeta med skyddsrumms förrådet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK i samtliga lokaler. Fortsätta arbetet med att skruva fast fasadskivorna. Fortsätta arbetet med det gamla kylrummet. Fortsätta arbetet med skyddsrumsförrådet.
2026	Målning av trapphusen. Byte av trapphusbelysningen till LED-armaturer. Byte av cirkulationspump för vatten. Ev. förbättra belysningen på parkeringarna genom högre stolpar. Ev. byte av en tvättmaskin. Ev. byte av luftavfuktare i torkrummet.
2027	Lagning av asfaltsytor. Ev. målning av tvättstugan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	129	209	210	208	184
Skuldsättning, kr/kvm	2 369	2 489	2 796	2 925	3 039
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 981	4 184	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	210	189	202	212	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 133	1 093	642	623	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	846	818	827	806	810
Nettoomsättning, tkr	2 647	2 558	2 414	2 351	2 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	-163	1 686	101	191	122
Soliditet, %	41	41	32	30	28

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 resultat är -163 tkr och efter avsättning till underhållsfonden -226 tkr. Kassaflödet är under 2024 negativt och förklaringen till det är bland annat ökade räntekostnader samt högre avskrivningar pga återföring av nedskrivning som gjordes under 2023. Föreningen höjde årsavgiften 2024 med 4%.

Föreningen valde att höja årsavgifterna 2025 med 7,2%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång	stämmans beslut	under året*	årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 802 002	0	0	2 802 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 150 792	0	63 000	1 213 792
S:a bundet eget kapital, kr	3 952 794	0	63 000	4 015 794
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 215	1 686 284	-63 000	1 644 499
Årets resultat, kr	1 686 284	-1 686 284	-163 146	-163 146
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 707 499	0	-226 146	1 481 353
S:a eget kapital, kr	5 660 293	0	-163 146	5 497 147

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 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	1 707 499
Årets resultat, kr	-163 146
Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 481 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 481 353

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 647 340	2 558 474
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 647 340	2 558 474
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 806 538	-1 452 926
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-63 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 263	-229 645
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-30 179	-30 247
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-565 587	-417 708
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-12	0
Återföring av nedskrivning	Not 9	0	1 514 182
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 616 580	-679 922
RÖRELSERESULTAT		30 760	1 878 551
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 170	32 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 076	-224 681
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-193 906	-192 266
Exceptionella intäkter		0	0
ÅRETS RESULTAT		-163 146	1 686 284



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 556 248	11 672 472
Summa materiella anläggningstillgångar		11 556 248	11 672 472
Summa anläggningstillgångar		11 556 248	11 672 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		3 892	635
Avräkningskonto HSB		227 306	465 945
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	73 072	43 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	190 052	176 933
Summa kortfristiga fordringar		494 323	686 794
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 290 763	1 548 369
Summa kassa och bank		1 290 763	1 548 369
Summa omsättningstillgångar		1 785 086	2 235 163
SUMMA TILLGÅNGAR		13 341 334	13 907 635

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 802 002

2 802 002

Fond för yttre underhåll

1 213 792

1 150 792

Summa bundet eget kapital

4 015 794

3 952 794

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 644 499

21 215

Årets resultat

-163 146

1 686 284

Summa fritt eget kapital

1 481 353

1 707 499

Summa eget kapital

5 497 148

5 660 293

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 346 133

6 527 094

Summa långfristiga skulder

4 346 133

6 527 094

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 065 961

1 260 000

Medlemmarnas inre fond

Not 15

9 284

9 284

Leverantörsskulder

30 834

43 719

Aktuell skatteskuld

Not 16

2 481

10 116

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

5 336

13 325

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

384 157

383 804

Summa kortfristiga skulder

3 498 053

1 720 248

Summa skulder

7 844 186

8 247 342

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 341 334

13 907 635

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	30 760	1 878 551
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	565 587	417 708
Återföring av nedskrivning	0	-1 514 182
	<u>596 347</u>	<u>782 077</u>
Erhållen ränta	44 170	32 415
Erlagd ränta	-237 901	-216 562
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>402 616</u>	<u>597 930</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 167	6 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-28 331	-26 819
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>328 119</u>	<u>577 471</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-449 375	-199 043
Utrangering	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	11	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-449 364</u>	<u>-199 043</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-375 000	-375 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-375 000</u>	<u>-375 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-496 245	3 427
Likvida medel vid årets början	2 014 314	2 010 887
Likvida medel vid årets slut	<u>1 518 069</u>	<u>2 014 314</u>
	-496 245	3 427

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 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	5 540 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 006 088	1 928 976
Årsavgiftsbortfall bostäder	-6	0
Årsavgift el	46 193	0
Årsavgift TV/bredband	57 660	0
Hysesintäkt lokaler	373 125	373 143
Hysesintäkt garage och bilplatser	108 000	107 440
Hysesintäkt övrigt	50 464	33 360
Hysesrabatter	-1 800	-1 800
Konsumtionsavgift el	0	49 090
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	57 505
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	573	10 766
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 043	-6
	2 647 340	2 558 474

I årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-454 060	-187 809
Sotning	-28 374	-797
El	-146 731	-135 965
Uppvärmning	-363 301	-328 003
Vatten	-146 770	-127 432
Renhållning	-68 136	-60 734
TV, bredband, iptelefoni	-70 037	-67 689
Serviceavtal	-18 164	-16 446
Förvaltningskostnader	-377 522	-378 225
Försäkringar	-61 300	-52 442
Fastighetsskatt	-64 329	-64 329
Övriga driftskostnader	-7 814	-33 055
	-1 806 538	-1 452 926

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
OVK-besiktning	0	-28 125
Underhåll huskropp utvändigt, relining	0	-35 452
	0	-63 577

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 721	-15 557
Övriga förvaltningskostnader	-178 081	-178 306
Kostnader överlåtelse och panter	-573	-10 659
Föreningsverksamhet	-1 066	0
Förbrukningsinventarier	0	-7 224
Medlemsavgifter HSB	-17 300	-17 900
Stämma och styrelse	-522	0
	-214 263	-229 645

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-18 900	-20 350
Övriga arvoden	-1 000	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-6 279	-5 897
	-30 179	-30 247
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-565 587	-417 708
	-565 587	-417 708
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-12	0
	-12	0



2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Fyll i

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

18 252 028

18 052 985

Årets investeringar, utträngning

-203 388

0

Årets investering byggnader

449 375

199 043

Ingående anskaffningsvärde mark

500 000

500 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**18 998 015****18 752 028****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 079 556

-5 999 983

Omklassificeringar m.m.

203 376

-661 865

Årets avskrivningar byggnader

-565 587

-417 708

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-7 441 767****-7 079 556**

Nedskrivning byggnader

0

-2 176 047

Återförd nedskrivning

0

1 514 182

Omklassificeringar m.m.

0

661 865

Utgående redovisat värde**11 556 248****11 672 472**

Redovisade värden byggnader

11 056 248

10 510 608

Redovisade värden mark

500 000

500 000

Fastighetsbeteckning: Släggan 2**Taxeringsvärde****Värdeår 1951****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

8 000 000

2 203 000

10 203 000

10 203 000

Lokaler

2 342 000

1 030 000

3 372 000

3 372 000

10 342 000**3 233 000****13 575 000****13 575 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

13 122 000

13 122 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**13 122 000****13 122 000**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

23 925

43 282

Övrig skattefordran

527

0

Övriga kortfristiga fordringar

48 620

0

73 072**43 282**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

70 620

61 300

Förutbetalad kabel-TV och bredband

17 004

16 866

Förutbetalad HSB

97 570

93 969

Förutbetalad Trygga Tak

4 858

4 798

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

0

190 052**176 933**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SBAB

1 290 763

1 548 369

1 290 763**1 548 369****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,58%	2025-12-30	2 544 711	160 000
Stadshypotek 164-4251		1,46%	2025-09-30	341 250	35 000
Stadshypotek 164-4251		4,62%	2027-03-01	3 641 133	120 000
Stadshypotek 164-4251		3,25%	2026-09-01	885 000	60 000
				7 412 094	375 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 346 133

Nästa års amortering av långfristig skuld

180 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 885 961

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 065 961

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 500 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 537 094

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

9 284

10 315

Uttag

0

-1 031

9 284**9 284****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

0

7 635

Slutskatteskuld föregående år

2 481

2 481

2 481**10 116****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

0

7 890

Övriga kortfristiga skulder

5 336

5 435

5 336**13 325****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna snöröjning

14 475

15 705

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

80 943

81 937

Upplupna räntekostnader

23 116

22 941

Upplupen revision

15 000

13 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

250 623

249 190

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

1 031

384 157**383 804**

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 EXCEPTIONELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Under 2023 har återföring av nedskrivning byggnader gjorts med 2 176 tkr, vilket haft en positiv resultatpåverkan

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Nordström.....
Håkan Jonsson.....
Isac Ahlander.....
Kerstin Skarin.....
Leif Vidstedt.....
Madelene Heino Lundberg.....
Maritha Engblom

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

Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Släggan i Härnösand, org.nr. 716414-2403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Släggan i Härnösand 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 från BoRevision 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 Släggan i Härnösand 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

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARITHA ENGBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 15:57:27



MADELENE HEINO LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 16:18:47



ISAC AHLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 19:40:20



LEIF VIDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-15 kl. 13:06:07



HÅKAN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 18:43:30



ANDERS NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 14:17:03



KERSTIN SKARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 17:20:50



BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 14:54:34



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 08:43:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 14:57:18



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 08:43:16



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.