



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Muraren i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Muraren i Härnösand med säte i Härnösand org.nr. 769635-2645 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Muraren 11	2017-09-08	2020

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
23	p-platser	0
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 862
Totalt 44 objekt		1 862

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 14 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Härnösand Muraren GA:1	G:A			Grönytor och planteringar, kommunikationsytor, miljö/cykelbod och carportar.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Tjernberg	Ordförande
Johan Anders Windling	Ledamot
Lars Wikberg	Ledamot
Bengt Nylén	Ledamot
Christopher Henberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är, Jan Tjernberg, Bengt Nylén och Anders Windling

Styrelsen har under året hållit 6st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jan Tjernberg, Lars Vikberg och Anders Windling

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

Valberedning har varit: Anna Emnegard ordf. och Annika Forslund vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 22 st varav 15 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +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 2024-10-03, varvid planen uppdaterades.

Väsentliga händelser under året 2024 i brf Muraren i Härnösand

Reparation/ombyggnad av en för hög dagvattenbrunn på parkeringen. Garanti

Vi har haft tre elfel på vån.6. Garanti. Brf kräver även extra elbesiktning. Via Hsb .

Hissproblem minst tre hisstopp har vi haft, dörrhjul har inte legat linjärt med dörröppningsvajer, skeva dörrar. m.m . Garanti.

Värmeåtervinningen var ur funktion i ca 10 dar under hösten, delvis även ventilationen. Garanti.

Fyra stycken lägenheter har bytt ägare under året.

Styrelsen har sagt upp fastighetsskötaravtalet gäller nu fram till 31/5 2025. Dyrt avtal, ev. omförhandling.

Styrelsen har sagt upp städavtalet, mest för att vi såg förbättringar. Ev omförhandling.

Nytt elavtal 3 års med Hemab
Nytt 10 års avtal med servanet

Två av våra tre fastighetslån skrevs om 30/12 -2024. Ett lån skrivs om 30/12 -2025.

Kvarvarande sedan 2022

- I trapphuset är det 24-26 grader varmt under vintern. Vi har påpekat åtskilliga gånger att detta inte kan vara energismart.
- Efter 2:års besiktningen har det gjorts en kontrollmätning av värmen i fyra lägenheter. Vi tror att vi kan spara 10-20 % på en bättre värmereglering.Bravida har justerat värmekurvan. (problemet kvarstår)
- Styrelsen har efterfrågat extra besiktning och underhålls frekvens på våra träfasader och förlängd garanti (pga svartmögel), speciellt ytterpanelen på våningsplan 6. (bevakas inför 5-års besiktning Maj 2025)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Häckplantering
2023	Underhållsplan
2023	Målat om alla tre carportar

Inköp av bänkbord och grill, extrabelysning och skvallerspegel vid carportarna
Förstärkning av cykelförrådets dörr efter inbrott

Ev ta in offerter på solceller och bergvärme

Årtal	Åtgärd
2024	Förbättring gräsytor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	335	334	258	198	120
Skuldsättning, kr/kvm	11 077	11 280	11 483	11 686	11 889
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 077	11 280	11 483	11 686	0
Räntekänslighet, %	12	14	16	16	34
Energikostnad, kr/kvm	161	149	143	139	65
Årsavgifter, kr/kvm	948	850	726	712	345
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	87	84	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	934	839	846	383
Nettoomsättning, tkr	1 883	1 740	1 562	1 575	713
Resultat efter finansiella poster, tkr	-331	-332	-481	-586	-245
Soliditet, %	69	68	68	68	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen är relativt nybyggd och därmed har höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 604 tkr kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 335 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften per 2025-01-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 000 000	0	0	42 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	5 740 000	0	0	5 740 000
Underhållsfond, kr	395 807	0	63 000	458 807
S:a bundet eget kapital, kr	48 135 807	0	63 000	48 198 807
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 708 291	-332 481	-63 000	-2 103 772
Årets resultat, kr	-332 481	332 481	-330 753	-330 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 040 772	0	-393 753	-2 434 525
S:a eget kapital, kr	46 095 035	0	-330 753	45 764 282

* 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	-2 040 772
Årets resultat, kr	-330 753
Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 434 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 434 525

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	1 909 590	1 739 692
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 909 590	1 739 692
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-596 807	-596 762
Övriga externa kostnader	Not 4	-151 753	-138 008
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-60 517	-70 477
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-955 061	-955 061
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 764 139	-1 760 308
RÖRELSERESULTAT		145 451	-20 616
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 047	650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 711	-311 975
Övriga finansiella poster	Not 7	-540	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-476 204	-311 865
ÅRETS RESULTAT		-330 753	-332 481

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 682 146	66 637 208
Summa materiella anläggningstillgångar		65 682 146	66 637 208
Summa anläggningstillgångar		65 682 146	66 637 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		698	0
Avräkningskonto HSB		447 615	681 301
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 072	-918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	90 698	76 921
Summa kortfristiga fordringar		540 083	757 304
Kassa och bank			
Bank	Not 11	463 965	3 802
Summa kassa och bank		463 965	3 802
Summa omsättningstillgångar		1 004 047	761 106
SUMMA TILLGÅNGAR		66 686 194	67 398 314



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 000 000	42 000 000
Upplåtelseavgifter	5 740 000	5 740 000
Fond för yttre underhåll	458 807	395 807
Summa bundet eget kapital	48 198 807	48 135 807

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 103 772	-1 708 291
Årets resultat	-330 753	-332 481
Summa ansamlad förlust	-2 434 525	-2 040 772

Summa eget kapital

45 764 282

46 095 035

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 477 252	6 895 602
Summa långfristiga skulder		13 477 252	6 895 602

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 147 554	14 107 132
Leverantörsskulder		13 217	9 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	2 739	11 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	281 149	280 232
Summa kortfristiga skulder		7 444 659	14 407 676

Summa skulder

20 921 911

21 303 278

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 686 194

67 398 314

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	145 451	-20 616
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	955 061	955 061
	1 100 512	934 445
Erhållen ränta	11 047	650
Erlagd ränta	-488 009	-310 123
Övriga poster	-540	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	623 010	624 432
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 465	-2 812
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 141	18 644
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	604 404	640 264
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-377 928	-377 928
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-377 928	-377 928
ÅRETS KASSAFLÖDE	226 476	262 336
Likvida medel vid årets början	685 103	422 767
Likvida medel vid årets slut	911 579	685 103
	226 476	262 336

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).

Fastighetsförvärvet

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering, under 2019. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red09. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till 6 402 421 kr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värden. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motivering att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande belopp beskattas.

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 är befriad från fastighetsavgift på bostadsdelen de första 15 åren.

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	1 666 248	1 487 724
Årsavgift el	50 885	0
Årsavgift vatten	30 292	0
Årsavgift TV/bredband	17 892	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	112 896	115 536
Konsumtionsavgift vatten	0	29 280
Konsumtionsavgift el	0	47 307
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	17 892
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 872	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 505	41 953
	1 909 590	1 739 692

I årsavgift ingår värme, vatten och el som debiteras efter förbrukning, TV och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-51 565	-12 251
El	-120 806	-114 797
Uppvärmning	-103 126	-96 156
Vatten	-75 935	-67 075
Renhållning	-40 525	-47 226
TV, bredband, iptelefoni	-27 166	-27 165
Obligatoriska besiktningar	0	-26 250
Serviceavtal	-10 623	-3 631
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 758	-2 018
Förvaltningskostnader	-120 862	-165 382
Försäkringar	-28 814	-26 200
Övriga driftskostnader	-14 628	-8 611
	-596 807	-596 762

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 000	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-111 581	-105 082
Kostnader överlåtelse och panter	-6 015	0
Föreningsverksamhet	-699	-3 011
Kontorsutrustning och -material	-2 874	-831
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 835	-2 785
Förbrukningsinventarier	-450	0
Medlemsavgifter HSB	-14 300	-14 300
	-151 753	-138 008

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 308	-41 720
Övriga arvoden*	-4 590	-14 138
Revisionsarvode	-4 585	-4 140
Sociala avgifter	-3 034	-10 479
	-60 517	-70 477

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-955 061	-955 061
	-955 061	-955 061

Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-540	-540
	-540	-540

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

62 971 000

62 971 000

Ingående anskaffningsvärde mark

7 000 000

7 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**69 971 000****69 971 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 333 792

-2 378 731

Årets avskrivningar byggnader

-955 061

-955 061

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 288 854****-3 333 792****Utgående redovisat värde****65 682 146****66 637 208**

Redovisade värden byggnader

58 682 146

59 637 208

Redovisade värden mark

7 000 000

7 000 000

Fastighetsbeteckning: Muraren 11**Taxeringsvärde**

Värdeår 2020

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

24 400 000

2 245 000

26 645 000

26 645 000

24 400 000**2 245 000****26 645 000****26 645 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

22 231 000

22 231 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**22 231 000****22 231 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

1 072

-918

1 072**-918**

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	31 945	28 814
Förutbetald HSB	56 128	48 107
Förutbetald Home Solutions	2 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	90 698	76 921

Not 11 BANK

Danske Bank	78	3 802
SBAB	463 887	0
	463 965	3 802

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,85%	2025-12-30	6 895 602	94 482
Danske Bank		2,79%	2026-12-30	6 864 602	125 976
Danske Bank		2,87%	2027-12-30	6 864 602	125 976
				20 624 806	346 434

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 477 252**

Nästa års amortering av långfristig skuld 251 952

Lån som ska konverteras inom ett år 6 895 602

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 147 554**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 385 736

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 892 636

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

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 546	1 981
Övriga kortfristiga skulder	1 193	9 187
	2 739	11 168

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	56 480	56 550
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 076	37 932
Upplupna räntekostnader	1 424	2 722
Upplupen revision	14 000	14 000
Upplupen fastighetsförvaltning	6 562	27 278
Förutbetalda årsavgifter och hyror	163 371	141 515
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	236
	281 149	280 232

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Nylén.....
Christopher Henberg.....
Jan Tjernberg.....
Johan Anders Windling.....
Lars Wikberg

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

Lennart Wiklund
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Muraren i Härnösand, org.nr. 769635-2645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Muraren 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. 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 Muraren 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 provar 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

Lennart Wiklund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN TJERNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:19:37



BENGT NYLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 15:27:11



LARS WIKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:19:14



JOHAN ANDERS WINDLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 13:45:20



CHRISTOPHER HENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:26:26



LENNART WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 22:33:37



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:07:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENNART WIKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:47:00



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:00:46



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.