



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Ankan i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Ankan i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0877 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staren 14	1967-02-02	1969

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
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 234
30	garageplatser	480
Totalt 64 objekt		2 714

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 13 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Heinemo	Ordförande
Lars Olsson	Ledamot
Christer Hansson	Ledamot
Åsa Henriksson	Ledamot
Linda Tollinger	Ledamot
Linn Norberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Heinemo, Lars Olsson och Linda Tollinger.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Nordström, Lars Olsson, Kerstin Heinemo och Åsa Henriksson.

Revisorer har varit: Rolf Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision.

Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,2%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% 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 2024-08-26, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Byte takpapp båda fastigheterna
2021	Byte låscylindrar och låskistor samtliga dörrar Byte tvättmaskiner 2 st
2022	Målning garagevägg utvändigt Målning trapphus båda fastigheterna OVK besiktning
2023	Källare, helmålning inkl. golvmålning. Planering för lagning garagetak
2024	Nytt tätskikt och asfalt hela innergården. Spolning källarstammar. Hetvattenspolning köksstammar båda husen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Reglerventiler, värme, byte DN 15. Termostatventiler byte komplett ventil 120 st. Pergola lagning.
2026	Entréparti aluminium 2 st. Balkongplatta betong målning undersida. Tvättstuga, helmålning. Relining källarstammar.
2027	Betongtrappor lagning 100%. Träfasad målning 50 m2. Byte stuprör och hängrännor. Fasadställning, målarställning. Taksprång målning. Skärmtak balkong, byte över balkonger.
2028	Belysningsstolpar. El i lägenheter.
2029	Klinkerplattor tvättstuga omfogning. Tamburdörrar byte 34 st. Cirkulationspump, byte, vatten. Värmeväxlare, byte värme. Avgasare, byte. Motoriserad ventil, värme, byte. Expansionskärl, slutet, byte. OVK-besiktning. Styr-och reglerenhet,byte vattenb. värme, stor fast. Styr-och reglerenhet, byte tappvarmvatten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	165	169	166	176	194
Skuldsättning, kr/kvm	2 900	2 776	3 533	3 688	3 848
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 524	3 373	3 533	3 688	3 848
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	233	206	246	256	231
Årsavgifter, kr/kvm	903	848	819	786	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	91	91	0
Totala intäkter, kr/kvm	795	766	904	861	843
Nettoomsättning, tkr	2 158	2 078	2 019	1 924	1 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	74	-103	10	204
Soliditet, %	33	34	33	33	31

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	360 500	0	0	360 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 181 562	0	40 144	2 221 706
S:a bundet eget kapital, kr	2 542 062	0	40 144	2 582 206
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 494 933	73 555	-40 144	1 528 344
Årets resultat, kr	73 555	-73 555	115 479	115 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 568 488	0	75 335	1 643 823
S:a eget kapital, kr	4 110 550	0	115 479	4 226 029

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 856 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	1 568 488
Årets resultat, kr	115 479
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 856
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 643 823

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 643 823

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	2 157 642	2 077 848
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 157 642	2 077 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 298 250	-1 184 633
Underhåll enligt plan	Not 4	-40 856	-98 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 504	-234 201
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 799	-66 738
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 927	-287 933
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 896 336	-1 871 504
RÖRELSERESULTAT		261 306	206 344
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 864	31 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 510	-163 724
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-145 826	-132 788
ÅRETS RESULTAT		115 479	73 555

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 322 183	10 535 134
Summa materiella anläggningstillgångar		11 322 183	10 535 134
Summa anläggningstillgångar		11 322 183	10 535 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	672
Avräkningskonto HSB		347 580	160 420
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 151	24 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	156 589	144 121
Summa kortfristiga fordringar		522 320	329 818
Kassa och bank			
Bank	Not 12	771 472	1 141 517
Summa kassa och bank		771 472	1 141 517
Summa omsättningstillgångar		1 293 792	1 471 335
SUMMA TILLGÅNGAR		12 615 975	12 006 469



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

360 500

360 500

Fond för yttre underhåll

2 221 706

2 181 562

Summa bundet eget kapital

2 582 206

2 542 062

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 528 344

1 494 933

Årets resultat

115 479

73 555

Summa fritt eget kapital

1 643 824

1 568 488

Summa eget kapital**4 226 029****4 110 550**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 168 750

5 910 250

Summa långfristiga skulder

7 168 750

5 910 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

702 995

1 624 931

Medlemmarnas inre fond

Not 14

41 214

41 214

Leverantörsskulder

37 199

24 856

Aktuell skatteskuld

Not 15

4 881

12 831

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

10 326

10 655

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

424 581

271 182

Summa kortfristiga skulder

1 221 196

1 985 669

Summa skulder**8 389 946****7 895 919****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****12 615 975****12 006 469**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	261 306	206 344
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	290 927	287 933
	<u>552 233</u>	<u>494 277</u>
Erhållen ränta	30 864	31 116
Erlagd ränta	-174 694	-162 313
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>408 223</u>	<u>362 899</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 342	-16 319
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	155 647	-147 976
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>558 528</u>	<u>198 604</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 077 977	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 077 977</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	336 564	-357 436
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>336 564</u>	<u>-357 436</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-182 885</u>	<u>-158 832</u>
Likvida medel vid årets början	1 301 937	1 460 769
Likvida medel vid årets slut	<u>1 119 053</u>	<u>1 301 937</u>
	<u>-182 885</u>	<u>-158 832</u>

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 - 30 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 1 928 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	1 974 000	1 894 512
Årsavgift el	42 708	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	134 310	132 280
Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
Hysesrabatter	0	-1 500
Konsumtionsavgift el	0	42 198
Intäkt andrahandsupplåtelse	956	892
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 537	7 573
Övriga fakturerade kostnader	0	700
Övriga primära intäkter och ersättningar	-69	-7
	2 157 642	2 077 848

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-204 477	-157 768
El	-111 587	-93 929
Uppvärmning	-384 431	-347 603
Vatten	-136 673	-117 238
Renhållning	-57 734	-56 364
TV, bredband, iptelefoni	-18 919	-19 260
Serviceavtal	-20 308	-16 089
Förvaltningskostnader	-253 347	-274 941
Försäkringar	-56 409	-43 085
Fastighetsskatt	-41 709	-41 709
Övriga driftskostnader	-12 657	-16 646
	-1 298 250	-1 184 633

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll spolning avlopp	-40 856	0
Underhåll byte luftvärmare	0	-60 000
Underhåll målning ute och inne	0	-38 000
	-40 856	-98 000

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 875	-12 200
Övriga förvaltningskostnader	-155 220	-158 576
Kostnader överlåtelse och panter	-4 010	-7 613
Föreningsverksamhet	-409	-210
Kontorsutrustning och -material	-350	-664
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 173	-1 069
Konsulter	-9 188	-33 320
Förbrukningsinventarier	-825	-2 350
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-18 200
Kundförluster m m	-254	0
	-204 504	-234 201

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 074	-57 555
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-5 725	-6 183
	<u>-61 799</u>	<u>-66 738</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-245 002	-245 002
Markanläggningar	-45 926	-42 931
	<u>-290 927</u>	<u>-287 933</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter Stadshypotek	-180	-180
	<u>-180</u>	<u>-180</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 095 120	13 095 120
Årets försäljning, utrangering byggnad	-43 900	0
Ingående anskaffningsvärde mark	237 800	237 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 565 146	1 565 146
Årets investering markanläggning, nytt tätskikt garage	1 077 977	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 932 143	14 898 066

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 143 313	-3 898 312
Årets försäljning, utrangering byggnad	43 900	0
Årets avskrivningar byggnader	-245 002	-245 002
Ingående avskrivningar markanläggningar	-219 619	-176 688
Årets avskrivningar markanläggningar	-45 926	-42 931
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 609 960	-4 362 932

Utgående redovisat värde**11 322 183 10 535 134**

Redovisade värden byggnader	8 706 805	8 951 807
Redovisade värden mark	237 800	237 800
Redovisade värden markanläggningar	2 377 578	1 345 527

Fastighetsbeteckning: Staren 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	9 800 000	2 513 000	12 313 000	12 313 000
Lokaler		272 000	205 000	477 000	477 000
		10 072 000	2 718 000	12 790 000	12 790 000

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

Fastighetsinteckning	9 772 500	9 772 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	9 772 500	9 772 500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	12 374	21 531
Övrig skattefordran	344	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 433	3 074
	18 151	24 605

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	64 014	56 409
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 357	4 355
Förutbetalad HSB	83 268	78 488
Förutbetalad Trygga tak	4 950	4 869
	156 589	144 121

Not 12 BANK

SBAB	771 472	1 141 517
	771 472	1 141 517

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		2,98%	2027-09-11	694 000	24 000
Stadshypotek 164-4251		2,46%	2026-09-01	1 525 000	60 000
Stadshypotek 164-4251		1,82%	2028-06-01	3 690 000	180 000
Stadshypotek 164-4251		4,47%	2026-06-01	695 250	51 500
Swedbank		4,63%	2025-04-25	367 495	45 936
Swedbank		3,29%	2027-12-22	900 000	20 000
				7 871 745	381 436

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 168 750**

Nästa års amortering av långfristig skuld 335 500

Lån som ska konverteras inom ett år 367 495

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **702 995**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 525 744

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 964 565

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

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	41 214	45 425
Uttag	0	-4 211
	41 214	41 214

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	7 950
Slutskatteskuld föregående år	4 881	4 881
	4 881	12 831

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	10 326	10 655
	10 326	10 655

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	83 844	79 241
Upplupna räntekostnader	6 443	4 627
Upplupen revision	13 000	11 000
Upplupen snöröjning	8 312	7 723
Upplupen Nynäs tak	117 661	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 758	168 591
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 563	0
	424 581	271 182

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christer Hansson.....
Kerstin Heinemo.....
Lars Olsson.....
Linda Tollinger.....
Linn Norberg.....
Åsa Henriksson

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

Rolf Larsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankan i Härnösand, org.nr. 788000-0877

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankan 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 Ankan 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

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

Rolf Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KERSTIN HEINEMO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 14:17:14



LARS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 15:11:28



CHRISTER HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-24 kl. 07:25:27



ÅSA HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 21:55:30



LINDA TOLLINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 20:54:56



LINN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 09:43:24



ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 12:43:52



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 08:53:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ROLF LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 12:46:49



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 08:51:50



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.