



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Tuppen i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Tuppen i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2024-06-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tuppen 11		1965

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
11	lokaler (hyresrätt)	560
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 684
40	p-platser	0
21	garageplatser	315
Totalt 128 objekt		4 559

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 15 st 2 rok, 10 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Skoglund	Ordförande
Jan Lundgren	Ledamot
Gunnar Bäckman	Ledamot
Anders Nordström	Ledamot
Eva Rönnberg	Ledamot
Anna Elisabet Vallblom	Ledamot
Torbjörn Leek	Suppleant
Per Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Skoglund, Gunnar Bäckman, Torbjörn Leek och Per Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Lundgren, Björn Skoglund, Gunnar Bäckman och Anders Nordström.

Revisorer har varit: Sten-Olov Altin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marianne Häggblom och Eva Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9% och för garage en höjning med 25kr/månad samt p-platser en höjning med 15kr/månad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad. Garage en höjning med 20kr/månad, p-platser en höjning med 10kr/månad, internet/tv avgiften höjs till 185kr/månad samt att elen höjs till 1,65kr/kWh.

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 2024-06-20, varvid planen uppdaterades.

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till Skatteverket.

Under året har det hållits flertalet sammankomster i föreningen, vårfest/städdag, corneholeturneringar och gemensamt julbord

med stort deltagande från medlemmarna.

Under de 5 senaste åren föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte kulvert mellan Storgatan och Hospitalsgatan. Infarten asfalterades mellan Storgatan och Hospitalsgatan.
2021	Byte av takfläktar.
2022	Reelining på Hospitalsgatan 5-9, montering av laddplatser för elbilar
2023	Reelining på Hospitalsgatan 11-15, målning av cykelrummen, byte av dagvattenpump
2024	Målning av källarutrymmen, hydrofobering av fasaden på Storgatan 6

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

Årtal	Åtgärd
2025	Reelining på Storgatan 6, byte takfönster Storgatan 6, översyn av sockel
2026	Byte cirkulationspump vatten
2027	Byte värmepump, byte radiatorventiler, byte styr och reglerenhet värme samt varmvatten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	208	146	163	141	197
Skuldsättning, kr/kvm	1 965	2 082	2 441	2 040	1 814
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 432	2 567	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	226	209	229	241	225
Årsavgifter, kr/kvm	856	742	729	714	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	780	714	757	733	720
Nettoomsättning, tkr	3 555	3 241	3 194	3 094	3 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	168	64	-113	82	430
Soliditet, %	32	30	28	32	34

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 554 814	3 240 548
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 554 814	3 240 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 011 471	-2 023 472
Underhåll enligt plan	Not 4	-258 671	-90 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 391	-284 226
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-87 623	-85 451
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-523 781	-508 963
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 168 936	-2 992 111
RÖRELSERESULTAT		385 878	248 437
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 303	40 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 971	-224 933
Övriga finansiella poster	Not 8	-380	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-218 048	-184 754
ÅRETS RESULTAT		167 830	63 682



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 824 177	13 347 958
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 824 177	13 347 958
Summa anläggningstillgångar		12 824 177	13 347 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-424	-3 717
Avräkningskonto HSB		507 880	306 030
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	32 946	36 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	283 360	266 978
Summa kortfristiga fordringar		823 761	605 787
Kassa och bank			
Bank	Not 13	904 456	996 005
Summa kassa och bank		904 456	996 005
Summa omsättningstillgångar		1 728 217	1 601 792
SUMMA TILLGÅNGAR		14 552 394	14 949 750

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	363 495	363 495
Upplåtelseavgifter	39 285	39 285
Fond för yttre underhåll	2 308 118	2 433 789
Summa bundet eget kapital	2 710 898	2 836 569

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 706 862	1 517 509
Årets resultat	167 830	63 682
Summa fritt eget kapital	1 874 692	1 581 191

Summa eget kapital

4 585 591 **4 417 760**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 594 788	3 772 718
Summa långfristiga skulder		5 594 788	3 772 718

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 365 896	5 683 610
Medlemmarnas inre fond	Not 15	440 413	523 368
Leverantörsskulder		68 317	51 522
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 800	10 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	493 590	490 433
Summa kortfristiga skulder		4 372 016	6 759 271

Summa skulder

9 966 804 **10 531 989**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 552 394 **14 949 750**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	385 878	248 437
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	523 781	508 963
	909 659	757 400
Erhållen ränta	31 303	40 479
Erlagd ränta	-239 980	-223 209
Övriga poster	-380	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	700 602	574 369
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 125	-28 647
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-78 533	-37 331
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	605 944	508 391
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-709 227
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-709 227
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-495 644	-842 396
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-495 644	-842 396
ÅRETS KASSAFLÖDE	110 300	-1 043 232
Likvida medel vid årets början	1 302 035	2 345 266
Likvida medel vid årets slut	1 412 335	1 302 034
	110 300	-1 043 232

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

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

Årsavgifter bostäder	2 989 144	2 733 932
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-44
Årsavgift el	68 805	0
Årsavgift TV/bredband	96 912	0
Hysesintäkt lokaler	151 568	152 668
Hysesintäkt garage och bilplatser	173 217	165 796
Hysesintäkt övrigt	21 680	28 730
Konsumtionsavgift el	3 207	69 537
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	96 624
Försäljning egenproducerad el	8 780	15 234
Avsatt till inre fond	0	-63 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 492	9 678
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 830	9 589
Övriga primära intäkter och ersättningar	24 179	22 800
	3 554 814	3 240 548

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-111 942	-221 226
El	-174 868	-156 991
Uppvärmning	-613 623	-584 600
Vatten	-239 582	-205 465
Renhållning	-115 032	-107 492
TV, bredband, iptelefoni	-113 064	-113 010
Serviceavtal	-23 160	-33 598
Förvaltningskostnader	-386 172	-384 227
Försäkringar	-112 587	-98 798
Fastighetsskatt	-101 340	-101 340
Övriga driftskostnader	-20 101	-16 725
	-2 011 471	-2 023 472

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll målning	-56 250	0
Underhåll huskropp utvändigt	-202 421	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-90 000
	-258 671	-90 000

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-11 625	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-222 527	-223 315
Kostnader överlåtelse och panter	-12 483	-4 200
Föreningsverksamhet	-11 644	-12 529
Kontorsutrustning och -material	0	-260
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 932	-2 277
Konsulter	-2 380	-595
Medlemsavgifter HSB	-24 800	-24 800
	-287 391	-284 226

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 763	-66 914
Övriga arvoden	-4 725	0
Revisionsarvode	-4 200	-3 819
Sociala avgifter	-14 935	-14 718
	-87 623	-85 451

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-412 440	-397 622
Markanläggningar	-111 340	-111 340
	-523 781	-508 963

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter SEB	-200	-200
Aviavgifter LF	-180	-100
	-380	-300

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 621 322	17 832 863
Omklassificering: Laddstolpar	0	79 232
Årets investering byggnader: Relining Hospitalsgatan 11 - 15	0	735 679
Årets investering: Laddstolpar inkl bidrag Naturvårdsverket	0	-26 452
Ingående anskaffningsvärde mark	371 700	371 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 349 009	2 349 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 342 030	21 342 030

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 450 642	-7 053 020
Årets avskrivningar byggnader	-412 440	-397 622
Ingående avskrivningar markanläggningar	-543 430	-432 090
Årets avskrivningar markanläggningar	-111 340	-111 340
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 517 853	-7 994 072

Utgående redovisat värde

12 824 177 13 347 958

Redovisade värden byggnader	10 758 239	11 197 131
Redovisade värden mark	371 700	371 700
Redovisade värden markanläggningar	1 694 238	1 805 578

Fastighetsbeteckning: Tuppen 11

Taxeringsvärde	Värdeår 1963	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		20 400 000	5 400 000	25 800 000	25 800 000
Lokaler		1 418 000	976 000	2 394 000	2 394 000
		21 818 000	6 376 000	28 194 000	28 194 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	11 834 000	11 834 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 834 000	11 834 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	79 233
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-79 232
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	26 445	13 380
Övrig skattefordran	1 620	1 620
Övriga kortfristiga fordringar	4 881	21 496
	32 946	36 496

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	124 144	112 587
Förutbetalad kabel-TV och bredband	26 410	26 406
Förutbetalad administration	126 142	121 515
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 664	6 470
	283 360	266 978

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 BANK

SBAB

904 456

996 005

904 456**996 005****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		3,01%	2025-09-28	1 372 500	30 000
Stadshypotek 164-4251		3,13%	2028-09-01	1 084 372	38 000
Stadshypotek 164-4251		1,53%	2026-03-30	990 000	60 000
Stadshypotek 164-4251		3,55%	2027-04-30	1 830 000	68 000
Stadshypotek 164-4251		3,80%	2026-07-30	952 718	10 856
Stadshypotek 164-4251		3,28%	2025-03-03	951 294	36 740
Stadshypotek 164-4251		3,20%	2025-09-30	1 779 800	80 000
				8 960 684	323 596

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 680 234

Nästa års amortering av långfristig skuld

176 856

Lån som ska konverteras inom ett år

4 103 594

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 280 450

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 294 384

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 342 704

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

523 368

497 535

Avsättning

0

63 996

Uttag

-82 956

-38 163

440 413**523 368****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

3 800

10 338

3 800**10 338****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen snöröjning

17 912

23 019

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

137 412

135 923

Upplupna räntekostnader

33 514

24 523

Upplupen revision

13 500

15 000

Upplupet rep och underhåll

0

13 797

Förutbetalda årsavgifter och hyror

285 125

278 171

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 127

0

493 590**490 433**

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

.....
Anders Nordström.....
Anna Elisabet Vallblom.....
Björn Skoglund.....
Eva Rönnberg.....
Gunnar Bäckman.....
Jan Lundgren

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

.....
Sven-Olov Altin

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tuppen i Härnösand, org.nr. 788000-0901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tuppen 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 Tuppen 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten-Olov Altin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BJÖRN SKOGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:14:11



GUNNAR BÄCKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:15:59



ANNA ELISABET VALLBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:17:51



ANDERS NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:12:39



JAN LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:19:51



EVA RÖNNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 08:44:54



STEN-OLOV ALTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:28:01



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:39:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STEN-OLOV ALTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:29:37



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:39:00



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.