



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Slaktaren i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Slaktaren i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0811 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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slaktaren 9	1933-01-01	1935

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 716
2	lokaler (hyresrätt)	90
Totalt 35 objekt		1 806

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 16 st 2 rok, 4 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Hansson	Ordförande
Ulf Nilsson	Ledamot
Christina Christensen	Ledamot
Mattias Högman	Ledamot
Martin Jansson	Ledamot
Johan Ahlström	Ledamot
Görild Johansson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Hansson, Christina Christensen, Ulf Nilsson samt Görild W Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Hansson, Christina Christensen och Martin Jansson.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7,7% 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 2024-09-16, varvid planen uppdaterades.

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

Årtal	Åtgärd
2020	Installation av IMD
2021	Beskärning av träd
2022	Målning av trapphus. Närvarostyrning av belysning i källarkorridor, cykelrum och tvättstuga
2023	Rengöring av golv i trapphusen. Beskärning av träd.
2024	Byte tvättmaskin Baldersgatan 6. Målning källarfönster Blg 6

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av stuprör samt rengöring av tak. Översyn och ev byta plåt runt fönster där färgen flagnat. Översyn och lagning utvändiga källartrappor
2026	Följer underhållsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	198	184	173	203	163
Skuldsättning, kr/kvm	2 839	2 879	2 919	3 513	3 553
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 988	3 030	3 073	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	277	263	235	236	226
Årsavgifter, kr/kvm	986	947	811	811	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	939	915	843	854	821
Nettoomsättning, tkr	1 696	1 622	1 523	1 543	1 482
Resultat efter finansiella poster, tkr	46	83	109	205	-3
Soliditet, %	16	15	14	11	8

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	45 890	0	0	45 890
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	718 931	0	-1 260	717 671
S:a bundet eget kapital, kr	764 821	0	-1 260	763 561
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	187 205	83 326	1 260	271 790
Årets resultat, kr	83 326	-83 326	46 379	46 379
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	270 531	0	47 639	318 169
S:a eget kapital, kr	1 035 352	0	46 379	1 081 730

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132.000 kr samt ianspråktagande skett med 133.260 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	270 530
Årets resultat, kr	46 379
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	133 260
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	318 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	318 169
------------------------------------	----------------

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	1 696 389	1 622 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	30 523
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 696 389	1 652 663
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 004 383	-1 038 145
Underhåll enligt plan	Not 5	-133 260	-71 825
Övriga externa kostnader	Not 6	-153 260	-128 105
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 328	-59 095
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-177 288	-177 288
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 543 519	-1 474 458
RÖRELSERESULTAT		152 870	178 205
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 308	787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 800	-95 667
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-106 492	-94 880
ÅRETS RESULTAT		46 379	83 326

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 876 845	5 054 133
Summa materiella anläggningstillgångar		4 876 845	5 054 133
Summa anläggningstillgångar		4 876 845	5 054 133
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		26 779	0
Avräkningskonto HSB		572 317	541 110
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 556	2 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	80 154	76 658
Summa kortfristiga fordringar		681 805	619 804
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	509 885	509 885
Summa kortfristiga placeringar		509 885	509 885
Kassa och bank			
Kassa		102	102
Bank	Not 13	518 564	500 000
Summa kassa och bank		518 666	500 102
Summa omsättningstillgångar		1 710 357	1 629 791
SUMMA TILLGÅNGAR		6 587 201	6 683 924

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 890

45 890

Fond för yttre underhåll

717 671

718 931

Summa bundet eget kapital

763 561

764 821

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

271 790

187 205

Årets resultat

46 379

83 326

Summa fritt eget kapital

318 169

270 530

Summa eget kapital**1 081 730****1 035 351**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 975 885

1 639 932

Summa långfristiga skulder

3 975 885

1 639 932

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 151 914

3 560 175

Medlemmarnas inre fond

Not 15

12 403

12 403

Leverantörsskulder

59 080

101 941

Aktuell skatteskuld

Not 16

7 755

18 917

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

298 434

315 205

Summa kortfristiga skulder

1 529 586

4 008 641

Summa skulder**5 505 471****5 648 573****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****6 587 201****6 683 924**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	152 870	178 205
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	177 288	177 288
	330 158	355 493
Erhållen ränta	19 308	787
Erlagd ränta	-132 343	-84 754
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	217 124	271 527
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 794	-16 081
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-64 251	43 934
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	122 079	299 380
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-72 308	-72 308
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-72 308	-72 308
ÅRETS KASSAFLÖDE	49 771	227 072
Likvida medel vid årets början	1 551 097	1 324 025
Likvida medel vid årets slut	1 600 868	1 551 097
	49 771	227 072

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 090 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 563 120	1 517 628
Årsavgift el	39 587	41 766
Årsavgift vatten	24 836	23 561
Hysesintäkt lokaler	33 342	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 400	32 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 104	6 785
	1 696 389	1 622 140
I Årsavgift ingår värme, bredband och tv		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
El-stöd	0	30 523
	0	30 523
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-43 055	-110 474
El	-107 449	-95 454
Uppvärmning	-264 268	-261 257
Vatten	-129 049	-117 751
Renhållning	-50 265	-45 506
TV, bredband, iptelefoni	-40 055	-39 275
Serviceavtal	-62 102	-48 139
Förvaltningskostnader	-207 093	-219 782
Försäkringar	-32 667	-27 667
Fastighetsskatt	-49 671	-49 671
Övriga driftskostnader	-18 709	-23 169
	-1 004 383	-1 038 145
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Tvättmaskin	-56 137	0
Målning mm	-77 123	-42 693
Övrigt	0	-29 132
	-133 260	-71 825
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 500	-20 250
Övriga förvaltningskostnader	-84 130	-80 400
Kostnader överlåtelse och panter	-2 578	-6 826
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 387	-1 357
Konsulter	-29 766	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 373
Medlemsavgifter HSB	-17 900	-17 900
	-153 260	-128 105
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-61 560	-48 625
Sociala avgifter	-13 768	-10 470
	-75 328	-59 095
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-177 288	-177 288
	-177 288	-177 288

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 907 484

9 907 484

Ingående anskaffningsvärde mark

12 505

12 505

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**9 919 989****9 919 989****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 865 856

-4 688 568

Årets avskrivningar byggnader

-177 288

-177 288

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 043 144****-4 865 856****Utgående redovisat värde****4 876 845****5 054 133**

Redovisade värden byggnader

4 864 340

5 041 628

Redovisade värden mark

12 505

12 505

Fastighetsbeteckning: Slaktaren 9**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1983

12 400 000

3 217 000

15 617 000

15 617 000

Lokaler

159 000

123 000

282 000

282 000

12 559 000**3 340 000****15 899 000****15 899 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

9 143 000

9 143 000

Summa ställda säkerheter**9 143 000****9 143 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

171

263

Övrig skattefordran

412

0

Övriga kortfristiga fordringar

1 973

1 773

2 556**2 036****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Försäkring

37 401

32 667

Tele 2

8 330

8 289

HSB

25 283

24 335

Övrigt

9 139

11 367

80 153**76 658****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Handelsbanken Korträntefond

509 885

509 885

509 885**509 885**

Marknadsvärde 2024-12-31: 636.476:-

Not 13 BANK

Handelsbanken

518 564

500 000

518 564**500 000**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,79%	2026-03-30	547 918	17 492
Stadshypotek		4,88%	2025-09-30	1 092 014	12 408
Stadshypotek		3,02%	2028-10-30	3 487 867	42 408
				5 127 799	72 308
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 975 885
Nästa års amortering av långfristig skuld					59 900
Lån som ska konverteras inom ett år					1 092 014
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 151 914
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					289 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 766 259
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	12 403	12 403
	12 403	12 403

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	18 917
Slutskatteskuld föregående år	7 755	0
	7 755	18 917

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	10 337	10 337
Upplupna räntekostnader	16 969	23 512
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 017	145 694
Snöröjning	14 600	23 406
El, Fjärrvärme, Vatten	55 611	57 356
Upplupet arvode	32 900	32 900
Upplupet revisionsarvode	22 000	22 000
	298 434	315 205

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Christina Christensen	 Göran Hansson	 Johan Ahlström
..... Martin Jansson	 Mattias Högman	 Ulf Nilsson

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

Johanna Gustavsson Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slaktaren i Sandviken, org.nr. 785500-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slaktaren i Sandviken 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 Slaktaren i Sandviken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Slaktaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 08:09:07



JOHAN AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 17:00:54



MARTIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 15:37:16



CHRISTINA CHRISTENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 18:17:16



ULF NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 15:51:30



MATTIAS HÖGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 07:58:26



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:59:17



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 11:26:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Slaktaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 13:01:09



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 11:22:47



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.