



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Björkdungen i Sundsvall

Sparande 334 kr/kvm	Investeringsbehov 18 564 kr/kvm	Skuldsättning 6 913 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 257 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 1 118 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
334 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
18 564 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 913 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Energikostnad
257 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

-

NYCKELTAL



Årsavgift
1 118 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

-

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Björkdungen med säte i Sundsvall org.nr. 769611-7857 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mårtensro 36		2006
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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 980
5	p-platser	0
24	carport	0
Totalt 77 objekt		3 980

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok, 24 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundsvall Mårtensro GA:1	G:A	717906-4162	7 / 70	Grönytor med gångstigar och lekplats, Utrymmen(tre stycken)för kompost och sophantering med byggrätter för sophus(byggnation av sophus ingår ej i gemensamhetsanläggningen), Bäckar och diken ingående i områdets dagvattensystem
Sundsvall Mårtensro S:1	Samfällighet		7/70	Grönytor med gångvägar, Lekplats/er, Dagvattensystem samt utrymmen för sophantering/kompostering mm

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Lars Dahlqvist	Ordförande
Sofie Ekman	Ledamot
Göran Lind	Suppleant
Evelina Gustafsson	Ledamot
Caroline Danielsson	Ledamot
Victoria Lehnberg	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Dahlqvist, Sofie Ekman och Göran Lind.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Dahlqvist, Sofie Ekman, Evelina Gustafsson och Caroline Danielsson.

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

Valberedning har varit: Anna Bergek (sammankallande) samt Kerstin Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,1%.

En förändring av årsavgiften med +4,4% 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 2024-05-23.

Åtgärdat fuktskadat tak på 4 balkonger

Påbörjat inoljning av alla balkonger

Målat skadeutsatta förrådsdörrar

Byte av fågelnät under takfoten på 3 hus

Satt upp vägbom vid båda infarterna till området

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	- Ny utrustning till lekparken. - Markarbeten, asfaltering vid tre förråd, montering av stentrappa, dränering av värmekulverten. - Borttagning av samtliga ballfixventiler i köken.
2015	- Dränering bakom Södra Mårtenbacken 6. - Justering av lägenhetsdörrar. Asfaltering efter arbetet med dränering av värmekulvert.
2016	-Div markarbete vid parkeringen. - Byte av utebelysning till LED.
2017	Ommålning av fastigheternas fasad.
2018	-Översyn och byte av trasigt taktegel. -Underhållsspolning av avloppsstammar.
2019	Justering av hänggrännor samt byte av hängränna vid övre carport.
2020	Byte av belysning i carport och trapphus till LED.
2021	Rensning och iordningställande av en grusad yta vid södra parkeringen.
2022	OVK samt byte av friskluffilter.
2023	Underhållsspolning av avloppsstammar. Linjemålning av p-fickor. Föreningen leasar en hjärtstartare tillsammans med samfällighet. Finns vid lekplatsen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Köpa in vattenlarm till alla lägenheter

Byta ut termostat och ventiler på element

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	334	413	445	428	430
Skuldsättning, kr/kvm	6 913	7 804	7 947	8 106	8 269
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 913	7 804	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	257	225	201	210	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 118	1 038	920	911	868
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 160	1 081	1 012	1 006	964
Nettoomsättning, tkr	4 618	4 302	4 027	4 003	3 837
Resultat efter finansiella poster, tkr	-97	218	1 202	1 159	1 031
Soliditet, %	55	52	52	51	49

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på takarbeten på balkonger som efter beiktning behövde åtgärdas under året och som inte låg med i budget.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1495 tkr och sparande till det framtida underhållet uppgår till 334 kr/m2. Föreningen har även gjort extraamorteringar när det funnits utrymme och på så sätt sänkt räntekostnaderna på längre sikt.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 053 992	0	0	29 053 992
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 804 323	0	142 000	4 946 323
S:a bundet eget kapital, kr	33 858 315	0	142 000	34 000 315
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	817 491	217 613	-142 000	893 105
Årets resultat, kr	217 613	-217 613	-97 270	-97 270
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 035 104	0	-239 270	795 835
S:a eget kapital, kr	34 893 419	0	-97 270	34 796 150

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 035 104
Årets resultat, kr	-97 270
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	795 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	795 834
------------------------------------	----------------

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	4 618 120	4 302 011
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 618 120	4 302 011
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 128 880	-1 752 462
Övriga externa kostnader	Not 4	-270 888	-251 596
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-82 098	-50 444
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 424 950	-1 424 951
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 906 816	-3 479 453
RÖRELSERESULTAT		711 304	822 558
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		160 034	168 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 159	-772 951
Övriga finansiella poster	Not 7	-450	-540
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-808 575	-604 945
ÅRETS RESULTAT		-97 270	217 613

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 618 682	59 043 632
Summa materiella anläggningstillgångar		57 618 682	59 043 632
Summa anläggningstillgångar		57 618 682	59 043 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		44	8 093
Avräkningskonto HSB		923 311	1 224 085
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	14 595	14 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	195 938	275 410
Summa kortfristiga fordringar		1 133 889	1 522 266
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 12	4 379 652	3 129 038
Summa kassa och bank		4 379 652	3 129 038
Summa omsättningstillgångar		5 513 540	7 651 304
SUMMA TILLGÅNGAR		63 132 222	66 694 936

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 053 992

29 053 992

Fond för yttre underhåll

4 946 323

4 804 323

Summa bundet eget kapital

34 000 315

33 858 315

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

893 105

817 491

Årets resultat

-97 270

217 613

Summa fritt eget kapital

795 834

1 035 105

Summa eget kapital**34 796 149****34 893 420**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

9 256 851

9 608 338

Summa långfristiga skulder

9 256 851

9 608 338

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18 258 372

21 452 714

Leverantörsskulder

173 991

186 536

Aktuell skatteskuld

Not 14

7 475

9 775

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

346

9 212

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

639 037

534 941

Summa kortfristiga skulder

19 079 221

22 193 178

Summa skulder**28 336 072****31 801 516****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****63 132 222****66 694 936**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	711 304	822 558
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 424 950	1 424 951
	2 136 255	2 247 508
Erhållen ränta	253 666	74 914
Erlagd ränta	-879 085	-778 055
Övriga poster	-450	-540
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 510 386	1 543 828
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 029	76 660
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-8 689	-40 536
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 495 669	1 579 952
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	3 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	3 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 545 829	-566 662
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-3 545 829	-566 662
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 050 160	4 013 290
Likvida medel vid årets början	7 353 123	3 339 833
Likvida medel vid årets slut	5 302 963	7 353 123
	-2 050 160	4 013 290

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
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	82 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	4 196 256	3 881 760
Årsavgift el	179 803	0
Årsavgift TV/bredband	72 000	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	158 310	157 155
Konsumtionsavgift el	3 324	178 308
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	72 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 677	12 791
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 751	-3
	4 618 120	4 302 011

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-336 254	-137 303
El	-259 930	-230 463
Uppvärmning	-495 028	-474 451
Vatten	-267 354	-188 853
Renhållning	-119 470	-76 134
Bevakningskostnader	-5 449	-6 316
TV, bredband, iptelefoni	-96 592	-96 545
Obligatoriska besiktningar	-1 635	-1 563
Förvaltningskostnader	-368 239	-370 532
Försäkringar	-78 366	-68 646
Fastighetsskatt	-78 240	-76 272
Övriga driftskostnader	-22 324	-25 385
	-2 128 880	-1 752 462

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 125	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-188 657	-195 930
Kostnader överlåtelse och panter	-4 295	-9 346
Föreningsverksamhet	-4 852	-4 475
Konsulter	-23 625	0
Förbrukningsinventarier	-4 515	0
Medlemsavgifter HSB	-22 400	-22 400
Arrende, hyra, leasing	-9 420	-4 945
	-270 888	-251 596

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 050	-33 550
Övriga arvoden	-3 152	-2 887
Revisionsarvode	-5 730	-2 625
Sociala avgifter	-19 166	-11 382
	-82 098	-50 444

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 424 950	-1 424 951
	-1 424 950	-1 424 951

Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-450	-540
	-450	-540

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

62 675 205

62 675 205

Ingående anskaffningsvärde mark

4 086 900

4 086 900

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**66 762 105****66 762 105****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 718 473

-6 293 522

Årets avskrivningar byggnader

-1 424 950

-1 424 951

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 143 423****-7 718 473****Utgående redovisat värde****57 618 682****59 043 632**

Redovisade värden byggnader

53 531 782

54 956 732

Redovisade värden mark

4 086 900

4 086 900

Fastighetsbeteckning: Mårtensro 36**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2006

56 000 000

9 800 000

65 800 000

65 800 000

56 000 000**9 800 000****65 800 000****65 800 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

38 000 000

38 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**38 000 000****38 000 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

14 066

14 678

Övriga kortfristiga fordringar

529

0

14 595**14 678****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

86 642

78 366

Förutbetalad kabel-TV och bredband

12 151

12 148

Förutbetalad HSB

97 145

91 264

Upplupna ränteintäkter

0

93 632

195 938**275 410****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

SBAB placering

2,99%

2024-12-16

0

3 000 000

0**3 000 000****Not 12 BANK**

SBAB

4 379 652

3 129 038

4 379 652**3 129 038**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,30%	2025-02-28	8 400 034	274 998
Swedbank	4,19%	2025-09-25	9 608 338	150 000
Swedbank	2,68%	2026-09-25	9 506 851	250 000
			27 515 223	674 998
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 256 851
Nästa års amortering av långfristig skuld				250 000
Lån som ska konverteras inom ett år				18 008 372
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				18 258 372
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 699 992
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				24 140 233

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 727	8 875
Slutskatteskuld föregående år	2 748	900
	7 475	9 775

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	345	9 212
Övriga kortfristiga skulder	1	0
	346	9 212

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 913	117 323
Upplupna räntekostnader	124 809	35 735
Upplupen revision	14 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	365 418	341 508
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 897	26 375
	639 037	534 941

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Caroline Danielsson.....
Evelina Gustafsson.....
Lars Dahlqvist.....
Sofie Ekman.....
Victoria Lehnberg

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

Revisor vald av föreningsstämman
Kjell Pettersson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkdungen i Sundsvall, org.nr. 769611-7857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkdungen i Sundsvall 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. Revisorerans 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 Björkdungen i Sundsvall 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

KjellPettersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS DAHLQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 08:37:22



EVELINA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 09:06:20



STINA SOFIE EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:43:22



CAROLINE DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:05:47



VICTORIA LEHNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:54:42



KJELL PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:42:08



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 13:03:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KJELL PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 12:44:09



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 13:03:44



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 föreningsstämmans 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.