



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Älgen I Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Älgen I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 786000-0079 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älgen 12	1943-01-01	1943

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 m²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	984
10	p-platser	0

Totalt 31 objekt984

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 9 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stig Dammbro	Ordförande
Karin Blom	Ledamot
Tomas Bodlund	Ledamot
Borislavka Lipovac	Ledamot
Annika Ridnert	Ledamot
Maria Svensson	Ledamot
Petra Lindenhall	Ledamot
Ola Nilsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Borka Lipovac och Tomas Bodlund, ledamöter

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten, inklusive stämma och extra stämma.

Firman tecknas av Stig Dammbro, Tomas Bodlund, Karin Holm och Borka Lipovac .

Revisorer har varit: Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-10-09. På extra stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

På extra stämman tog andra beslut om att anta nya normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +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 2024-05-06, varvid planen uppdaterades.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Målning av fönster utvändigt samt stuprör.
2022	Dränering husfasad och byte av cirkulationspumpar
2023	Återställande - asfaltering efter dränering. Byte av belysning i Trapphus.

Efter dränering som skedde 2022 återställdes gångväg och parkering under 2023.

Enligt underhållsplnen ligger det planerade åtgärder enligt följande de närmaste åren. Styrelsen har i nuläget inte tagit beslut om de ska genomföras eller inte.

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av tvättstugeutrustning
2025	Målning av trapphus och fasader ute.
2026	Byte av värmepåsar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	241	228	221	249	271
Skuldsättning, kr/kvm	2 671	2 765	2 855	2 952	3 040
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 671	2 765	2 855	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	279	250	236	228	215
Årsavgifter, kr/kvm	990	962	873	873	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	984	900	896	903
Nettoomsättning, tkr	1 017	968	885	881	888
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	-21	114	-69	141
Soliditet, %	36	35	34	33	33

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	27 435	0	0	27 435
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	876 679	0	9 850	886 529
S:a bundet eget kapital, kr	904 114	0	9 850	913 964
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	719 543	-21 252	-9 850	688 441
Årets resultat, kr	-21 252	21 252	43 070	43 070
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	698 291	0	33 220	731 511
S:a eget kapital, kr	1 602 405	0	43 070	1 645 475

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 62 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 150 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	698 291
Årets resultat, kr	43 070
Reservation till underhållsfond, kr	-62 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 150
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	731 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	731 511

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	1 017 026	967 690
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 017 026	967 690
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-490 730	-488 161
Underhåll enligt plan	Not 4	-52 150	-154 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 752	-86 712
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-66 922	-66 682
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 075	-90 902
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-863 630	-887 271
RÖRELSERESULTAT		153 396	80 419
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 036	3 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 362	-104 708
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-90
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-110 326	-101 671
ÅRETS RESULTAT		43 070	-21 252



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 974 252	4 116 326
Summa materiella anläggningstillgångar		3 974 252	4 116 326
Summa anläggningstillgångar		3 974 252	4 116 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 841	3 161
Avräkningskonto HSB		240 264	170 456
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	740	582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	61 182	56 631
Summa kortfristiga fordringar		316 027	230 830
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	249 177	240 000
Summa kortfristiga placeringar		249 177	240 000
Kassa och bank			
Kassa		1 044	2 000
Summa kassa och bank		1 044	2 000
Summa omsättningstillgångar		566 248	472 830
SUMMA TILLGÅNGAR		4 540 499	4 589 156



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	27 435	27 435
Fond för yttre underhåll	886 529	876 679
Summa bundet eget kapital	913 964	904 114
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	688 441	719 543
Årets resultat	43 070	-21 252
Summa fritt eget kapital	731 511	698 291
Summa eget kapital	1 645 476	1 602 406
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
Summa långfristiga skulder		1 495 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 627 928
Medlemmarnas inre fond	Not 14	48 230
Leverantörsskulder		41 229
Aktuell skatteskuld	Not 15	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	175 247
Summa kortfristiga skulder		2 895 024
Summa skulder	2 895 024	2 986 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 540 499	4 589 156



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	153 396	80 419
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	142 075	90 902
Övriga poster	0	0
	295 471	171 321
Erhållen ränta	10 743	1 420
Erlagd ränta	-122 807	-100 569
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-90
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	183 406	72 082
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 096	-102
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 718	-33 022
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	171 029	38 959
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-93 000	-88 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-93 000	-88 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	78 029	-49 041
Likvida medel vid årets början	412 456	461 498
Likvida medel vid årets slut	490 485	412 456
	78 029	-49 041

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	3 045 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	974 016	945 720
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 480	18 480
Hysesintäkt övrigt	500	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 917	2 175
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 317	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 796	2
	1 017 026	967 690

I Årsavgift ingår värme, vatten, renhållning samt kabel-tv. Kostnad för hushållsel betalas av boende själva genom egna abonnemang.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-18 796	-39 003
El	-23 212	-23 024
Uppvärmning	-205 686	-179 297
Vatten	-45 537	-43 901
Renhållning	-20 326	-25 542
Bevakningskostnader	-1 040	0
TV, bredband, iptelefoni	-27 468	-27 468
Förvaltningskostnader	-99 858	-104 785
Försäkringar	-28 187	-24 606
Fastighetsskatt	-17 412	-17 412
Övriga driftskostnader	-3 207	-3 123
	-490 730	-488 161

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll belysning trapphus	0	-38 063
Underhåll mark och utemiljö; asfaltering	0	-116 750
Underhåll tvättstuga; ny tumlare	-52 150	0
	-52 150	-154 813

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 150	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-64 528	-58 338
Kostnader överlåtelse och panter	-11 506	0
Kontorsutrustning och -material	-2 789	-174
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 480	-1 400
Medlemsavgifter HSB	-14 300	-14 300
	-111 752	-86 712

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-36 920	-38 620
Vicevärdsarvode	-22 300	-20 000
Sociala avgifter	-7 702	-8 062
	-66 922	-66 682

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-142 075	-90 902
	-142 075	-90 902

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Specifika vad det är	0	-90
	0	-90

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 819 082

6 819 082

Ingående anskaffningsvärde mark

12 600

12 600

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**6 831 682****6 831 682****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 715 356

-2 624 453

Årets avskrivningar byggnader

-142 075

-90 902

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 857 430****-2 715 356****Utgående redovisat värde****3 974 252****4 116 326**

Redovisade värden byggnader

3 961 652

4 103 726

Redovisade värden mark

12 600

12 600

Fastighetsbeteckning: Älgen 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1989	4 762 000	1 042 000	5 804 000	5 804 000
Lokaler		0	0	0	0
		4 762 000	1 042 000	5 804 000	5 804 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 795 850	5 795 850
varav i eget förvar (ägarregistrerad)	-1 631 000	-1 631 000
Summa ställda säkerheter	4 164 850	4 164 850

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	596	582
Övrig skattefordran	144	0
	740	582

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	31 252	28 187
Förutbetald administration	12 645	12 103
Förutbetald fastighetsskötsel	9 590	9 290
Upplupna ränteintäkter	0	1 707
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 695	5 344
	61 182	56 631

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Handelsbanken fasträntekonto 250211 ränta 2.55%	249 177	240 000
	249 177	240 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,45%	2025-06-01	1 495 000	20 000
Stadshypotek	3,85%	2025-03-03	415 295	60 000
Stadshypotek	3,85%	2025-03-03	717 633	13 000
			2 627 928	93 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 627 928

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 627 928

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,19%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 372 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 162 928

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	48 230	52 930
Uttag	0	-4 700
	48 230	48 230

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	1 451
	0	1 451

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 783	1 605
Arbetsgivaravgifter	607	546
	2 390	2 151

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	21 520	22 540
Upplupna sociala avgifter	6 762	7 082
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 472	33 154
Upplupna räntekostnader	9 058	12 503
Upplupen revision	15 000	11 850
Upplupen fastighetsförvaltning	5 875	12 563
Förutbetalda årsavgifter och hyror	81 271	67 161
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 289	2 289
	175 247	169 142

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Annika Ridnert	 Borislavka Lipovac	 Karin Blom
..... Maria Svensson	 Petra Lindenhall	 Stig Dammbro
..... Tomas Bodlund		

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen i Söderhamn, org.nr. 786000-0079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgen i Söderhamn för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Älgen i Söderhamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Älgen I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STIG DAMMBRO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:20:17



KARIN BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:37:25



ANNIKA RIDNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:20:36



PETRA LINDENHALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 13:11:50



BORISLAVKA LIPOVAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:24:22



TOMAS BODLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:20:45



MARIA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 07:06:38



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:56:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Älgen I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:56:22



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.