



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Hermes i Kramfors

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Hermes i Kramfors med säte i KRAMFORS org.nr. 788400-0329 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-30.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hermes 10	1969-06-30	1958

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
2	lokaler (hyresrätt)	166
11	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	688
8	p-platser	0
Totalt 21 objekt		854

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Börje Karlsson	Ordförande
Ingvar Nordlund	Ledamot
Madelaine Söderström	Ledamot
Jeanette Persson	Ledamot - HSB
Marcus Dahlberg	Suppleant
Marcus Sjödin	Suppleant



Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Börje Karlsson, Ingvar Nordlund, Madelaine Söderström.

Revisorer har varit: Bo Ekdahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 6 personer varav 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en enklare egengjord underhållsplan som består av åtgärder och kostnadsuppskattning de närmaste fem åren, vilken de uppdaterade 2024-08-31.

Underhållsplanen har ingen koppling till avsättning till underhållsfonden.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond med 45 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-31.

Ådalens Brandskydd och Sotning har åtgärdat alla frågetecken kring ventilationen så att fastigheten har erhållit en godkänd OVK-besiktning. (Obligatorsik Ventilations Kontroll).

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

Årtal	Åtgärd
2019	Renoverat och målat tvättstugan
2020	Fasadbyte, inglasning av balkonger samt byggt entrétag
2024	Ventilationsåtgärder

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Åtgärd
2025	Grusa parkering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	181	236	118	75	16
Skuldsättning, kr/kvm	2 817	2 920	2 787	2 882	2 977
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 497	3 625	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	369	332	280	294	271
Årsavgifter, kr/kvm	1 014	1 018	833	1 029	1 004
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	999	1 001	772	783	698
Nettoomsättning, tkr	853	855	713	723	644
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	137	44	4	-21
Soliditet, %	11	9	5	3	3

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).

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	35 285	0	0	35 285
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	434 481	0	-12 409	422 072
S:a bundet eget kapital, kr	469 766	0	-12 409	457 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-331 804	137 009	12 409	-182 386
Årets resultat, kr	137 009	-137 009	33 459	33 459
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-194 795	0	45 868	-148 927
S:a eget kapital, kr	274 971	0	33 459	308 430

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 409 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	-194 794
Årets resultat, kr	33 459
Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 409
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-148 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-148 926

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	853 399	855 114
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		853 399	855 114
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-447 157	-432 781
Underhåll enligt plan	Not 4	-57 409	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 647	-104 534
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-48 436	-51 175
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-64 123	-64 123
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-694 771	-652 613
RÖRELSERESULTAT		158 628	202 501
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		972	5 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 601	-70 310
Övriga finansiella poster	Not 8	-540	-495
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-125 169	-65 492
ÅRETS RESULTAT		33 459	137 009

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 578 561	2 642 684
Summa materiella anläggningstillgångar		2 578 561	2 642 684
Summa anläggningstillgångar		2 578 561	2 642 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		-6 908	-7 000
Kundfordringar		7 000	7 000
Avräkningskonto HSB		302 255	310 238
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 956	14 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 536	26 248
Summa kortfristiga fordringar		341 839	350 487
Summa omsättningstillgångar		341 839	350 487
SUMMA TILLGÅNGAR		2 920 400	2 993 171



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 285

35 285

Fond för yttre underhåll

422 072

434 481

Summa bundet eget kapital

457 357

469 766

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-182 386

-331 804

Årets resultat

33 459

137 009

Summa ansamlad förlust

-148 927

-194 794

Summa eget kapital**308 431****274 972**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

188 280

2 197 800

Summa långfristiga skulder

188 280

2 197 800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 217 800

296 280

Medlemmarnas inre fond

Not 13

18 332

36 948

Leverantörsskulder

50 089

33 137

Aktuell skatteskuld

Not 14

436

678

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

3

1 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

137 029

152 147

Summa kortfristiga skulder

2 423 689

520 400

Summa skulder**2 611 969****2 718 200****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****2 920 400****2 993 171**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	158 628	202 501
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	64 123	64 123
	222 751	266 624
Erhållen ränta	972	5 313
Erlagd ränta	-133 461	-48 299
Övriga poster	-540	-495
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	89 722	223 144
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	665	58 266
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-10 370	-113 036
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	80 017	168 374
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-88 000	-78 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-88 000	-78 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 983	90 374
Likvida medel vid årets början	310 238	219 864
	-7 983	90 374

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på 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.

Beskattnings

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	0 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	685 440	634 656
Årsavgifter lokaler	0	77 465
Årsavgifter egna, balkonger	32 172	43 655
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-81 062
Årsavgift el	12 181	16 608
Hysesintäkt lokaler	98 538	92 305
Hysesintäkt garage och bilplatser	13 800	12 000
Hysesintäkt övrigt	2 000	0
Konsumtionsavgift el, hyreslokaler	4 400	9 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 872	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	48 649
	853 399	855 114

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-23 520	-19 151
El	-82 213	-83 099
Uppvärmning	-168 327	-150 113
Vatten	-64 304	-50 174
Renhållning	-23 999	-21 564
TV, bredband, iptelefoni	-23 031	-27 219
Obligatoriska besiktningar	0	-8 300
Serviceavtal	-2 441	-2 441
Förvaltningskostnader	-30 169	-42 810
Försäkringar	-16 332	-14 289
Fastighetsskatt	-11 590	-11 590
Övriga driftskostnader	-1 231	-2 031
	-447 157	-432 781

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll av ventilation	-57 409	0
	-57 409	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 875	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-46 323	-83 572
Kostnader överlåtelse och panter	-6 149	-1 563
Medlemsavgifter HSB	-11 300	-11 900
	-77 647	-104 534

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-28 400	-35 000
Övriga arvoden	-8 000	-8 000
Revisionsarvode	-4 000	-3 000
Sociala avgifter	-8 036	-5 175
	-48 436	-51 175

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-64 123	-64 123
	-64 123	-64 123

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter lån	-540	-495
	-540	-495

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 539 771

3 539 771

Ingående anskaffningsvärde mark

59 140

59 140

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**3 598 911****3 598 911****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-956 226

-892 103

Årets avskrivningar byggnader

-64 123

-64 123

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 020 349****-956 226****Utgående redovisat värde****2 578 561****2 642 684**

Redovisade värden byggnader

2 519 421

2 583 544

Redovisade värden mark

59 140

59 140

Fastighetsbeteckning: Hermes 10**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1958

1 432 000

428 000

1 860 000

1 860 000

Lokaler

457 000

144 000

601 000

601 000

1 889 000**572 000****2 461 000****2 461 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

2 867 700

2 867 700

varav i eget förvar

20 900

20 900

Summa ställda säkerheter**2 846 800****2 846 800****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

7 478

13 625

Mervärdeskatt

1 478

376

8 956**14 001****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad fastighetsförsäkring

18 082

16 332

Förutbetalad kabel-TV och bredband

2 094

0

Förutbetalad ekonomisk förvaltning

10 360

9 916

30 536**26 248**

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,69%	2028-09-01	208 280	20 000
Swedbank		5,74%	2025-10-24	1 770 000	40 000
Swedbank		2,04%	2025-01-24	362 000	8 000
Swedbank		5,74%	2025-10-24	65 800	20 000
				2 406 080	88 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					188 280
Nästa års amortering av långfristig skuld					20 000
Lån som ska konverteras inom ett år					2 197 800
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 217 800
Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,30%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					317 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 000 280
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	36 948	110 152
Uttag	-18 616	-73 204
	18 332	36 948

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	436	678
	436	678

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	900
Arbetsgivaravgifter	0	306
Övriga kortfristiga skulder	3	3
	3	1 209

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	20 400	21 700
Upplupna sociala avgifter	3 354	3 309
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	8 844	32 264
Upplupna räntekostnader	19 118	26 978
Upplupen revision	12 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	72 813	52 521
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 875
	137 029	152 147

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

.....
Börje Karlsson.....
Ingvar Nordlund.....
Jeanette Persson.....
Madelaine Söderström

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

Revisor vald av föreningsstämman
Bo EkdahlBoRevision i Sverige AB
Eeva-Riitta Salminen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hermes i Kramfors, org.nr. 788400-0329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hermes i Kramfors 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hermes i Kramfors 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 trygghande 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

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

BoEkdahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BÖRJE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 11:55:01



INGVAR NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 16:37:08



JEANETTE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 16:04:47



MADELAINE SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 16:10:22



BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 10:51:58



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 08:46:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BO EKDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-27 kl. 10:54:11



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 08:43:11



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.