



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Fagerdal i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Fagerdal i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-1038 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Musköten 18		1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	938
1	lägenheter (hyresrätt)	71
1	lokaler (hyresrätt)	10
5	garageplatser	75
16	p-platser	0
Totalt 39 objekt		1 094

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 2 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gudrun Widmark	Ordförande
Göran Forsberg	Ledamot
Håkan Nederberg	Ledamot
Karin Backlund	Ledamot
Johan Bergelin	Ledamot
Fredrik Ölund	Ledamot
Peter Bengtsson	Ledamot utsedd av HSB
Linn Stridsman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Nederberg, Göran Forsberg, Fredrik Öhlund och Linn Stridsman.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gudrun Widmark, Göran Forsberg, Håkan Nederberg och Peter Bengtsson.

Revisorer har varit: Nils-Olof Backlund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ove Hjort, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att installera postboxar för samtliga boende.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,9%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% 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 2024-08-22, varvid planen uppdaterades.

Under 2024:

- Partytält har köpts in
- Årets första lagstadgade Brandskyddskontroll genomfördes 2024-07-18 av Gudrun Widmark. Den ledde bl a till att fastighetens vind tömdes på ej inlåsta prylar i samband med den årliga grovsopshämtningen.
- Årets andra lagstadgade Brandskyddskontroll genomfördes 2024-12-05 av Morgan Lundholm Presto. Enda rapporterade avvikelserna var kartong i trapphuset.
- Postboxar och tidningshållare har ersatt brevinkast.
- Tio informationsblad har delats ut för att informera de boende om nyheter och andra väsentliga händelser.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Samtliga fönster har bytts ut.
2024	Systematisk brandskyddskontroll har genomförts i juli av Gudrun Widmark och i dec av Morgan Lundholm, Presto.
2024	Postboxar och tidningshållare har installerats och brevinkast plomberats
2023	Systematisk brandskyddskontroll har genomförts.
2023	Offerter för kostnad på fönsterbyte har tagits in.
2023	Ny torkutrustning har installerats i torkrummet.
2022	Byte styrsystem för elementen via Bravida.
2022	Systematisk Brandskyddskontroll har genomförts.
2022	Belysning på baksidan av fastigheten har kompletterats.
2020	Avslutning av balkongbytet.
2020	Nya entrébroar har byggts.
2020	Ny asfaltering framför fastighet.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Komplettering av grus
2025	Carport (10 platser). En enkät gällande önskemål om Carport skickades ut under året. Majoriteten av de boende med motorvärmplats vill att föreningen bygger en Carport. Bygg- och driftskostnaden belastar endast de som hyr motorvärmplats. Med anledning av fönsterbytet har Carportsbygget vilat. Beslut tas upp på Årsstämman.
2025	Målning av takdetaljer
2026/2027	Byte av stammar
2027	Byte av vattenberedare och tappvarmvatten
2028	Byte av tre motorvärmruttar
2029	Byte av värmeväxlare och cirkulationspump
2029	Målning av källare inkl golv
2029	Byte av expansionskärl

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	259	299	250	246
Skuldsättning, kr/kvm	2 587	1 371	1 690	1 910	2 025
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 017	1 599	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	253	214	259	285	272
Årsavgifter, kr/kvm	1 001	936	895	887	878
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	998	930	998	979	969
Nettoomsättning, tkr	1 091	1 017	1 000	988	971
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	102	166	115	116
Soliditet, %	45	60	53	51	49

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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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	88 740	0	0	88 740
Underhållsfond, kr	1 200 917	0	40 000	1 240 917
S:a bundet eget kapital, kr	1 289 657	0	40 000	1 329 657
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 113 113	102 335	-40 000	1 175 448
Årets resultat, kr	102 335	-102 335	102 083	102 083
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 215 448	0	62 083	1 277 531
S:a eget kapital, kr	2 505 105	0	102 083	2 607 188

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 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	1 215 448
Årets resultat, kr	102 083
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 277 531

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 277 531
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflöde med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 091 498	1 017 307
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 091 498	1 017 307
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-605 599	-600 116
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-52 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 420	-113 430
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-17 635	-14 327
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 401	-128 334
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-46 270	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-936 324	-908 707
RÖRELSERESULTAT		155 174	108 600
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 228	14 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 169	-20 593
Övriga finansiella poster	Not 9	-150	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-53 091	-6 266
ÅRETS RESULTAT		102 083	102 335

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 635 468	3 338 485
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	26 180
Summa materiella anläggningstillgångar		4 635 468	3 364 665
Summa anläggningstillgångar		4 635 468	3 364 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		339 381	94 118
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	75 353	68 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	95 530	82 932
Summa kortfristiga fordringar		510 264	245 677
Kassa och bank			
Bank	Not 14	611 596	592 756
Summa kassa och bank		611 596	592 756
Summa omsättningstillgångar		1 121 860	838 433
SUMMA TILLGÅNGAR		5 757 328	4 203 097

GA

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	88 740	88 740
Fond för yttre underhåll	1 240 917	1 200 917
Summa bundet eget kapital	1 329 657	1 289 657
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 175 448	1 113 113
Årets resultat	102 083	102 335
Summa fritt eget kapital	1 277 531	1 215 448
Summa eget kapital	2 607 188	2 505 105
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 460 000	0
Summa långfristiga skulder	1 460 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 369 750	1 500 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 6 151	6 151
Leverantörsskulder	161 358	59 655
Aktuell skatteskuld	Not 17 2 841	2 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 150 041	130 042
Summa kortfristiga skulder	1 690 141	1 697 992
Summa skulder	3 150 141	1 697 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 757 328	4 203 097

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	155 174	108 600
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	142 401	128 334
Övriga poster	46 270	0
	<u>343 845</u>	<u>236 935</u>
Erhållen ränta	21 228	14 527
Erlagd ränta	-67 066	-22 370
Övriga poster	-150	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>297 856</u>	<u>228 892</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 324	193 588
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	115 295	-206 743
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	393 828	215 737
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 459 474	-26 180
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 459 474	-26 180
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 329 750	-205 556
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 329 750	-205 556
ÅRETS KASSAFLÖDE	264 104	-15 999
Likvida medel vid årets början	686 874	702 872
Likvida medel vid årets slut	<u>950 978</u>	<u>686 874</u>
	264 104	-15 999

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

GA

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.

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 *	915 864	856 752
Årsavgift el	22 808	0
Hysesintäkt bostäder	51 024	47 724
Hysesintäkt lokaler	19 813	18 600
Hysesintäkt garage och bilplatser	67 940	58 500
Konsumtionsavgift el	14 057	35 733
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	-2
	1 091 498	1 017 307
* I årsavgiften ingår värme, vatten och tv/bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-51 628	-65 486
El	-65 169	-64 279
Uppvärmning	-147 960	-141 216
Vatten	-64 104	-29 142
Renhållning	-30 259	-29 852
TV, bredband, iptelefoni	-30 036	-30 022
Obligatoriska besiktningar	0	-4 592
Serviceavtal	-4 620	-1 719
Förvaltningskostnader	-145 601	-151 517
Försäkringar	-35 092	-31 101
Fastighetsskatt	-30 330	-29 633
Övriga driftskostnader	-800	-21 556
	-605 599	-600 116
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Torkrumsavfuktare, byte	0	-52 500
	0	-52 500
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 950	-11 450
Övriga förvaltningskostnader	-92 487	-87 180
Kostnader överlåtelse och panter	-573	0
Föreningsverksamhet	-3 064	-211
Kontorsutrustning och -material	-1 546	-499
Konsulter	0	-1 290
Medlemsavgifter HSB	-12 800	-12 800
	-124 420	-113 430
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-13 000	-10 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-1 635	-1 327
	-17 635	-14 327
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-142 401	-128 334
	-142 401	-128 334

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

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång, fönster

-46 270	0
---------	---

-46 270	0
---------	---

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter

-150	-200
------	------

-150	-200
------	------

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 508 004	4 508 004
Årets investering byggnader, avser postboxar	93 750	0
Årets investering byggnader, avser fönsterbyte	1 391 904	0
Årets utrangering, avser gamla fönster	-62 700	0
Ingående anskaffningsvärde mark	254 964	254 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 185 922	4 762 968

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 424 483	-1 296 149
Årets avskrivningar byggnader	-142 401	-128 334
Årets utrangering, avser gamla fönster	16 430	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 550 454	-1 424 483

Utgående redovisat värde

4 635 468 3 338 485

Redovisade värden byggnader

4 380 504 3 083 521

Redovisade värden mark

254 964 254 964

Fastighetsbeteckning: Musköten 18

Taxeringsvärde	Värdeår 1621	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		7 800 000	2 344 000	10 144 000	10 144 000
Lokaler		157 000	105 000	262 000	262 000
		7 957 000	2 449 000	10 406 000	10 406 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	2 924 800	2 180 200
varav i eget förvar	0	-680 200
Summa ställda säkerheter	2 924 800	1 500 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, avser fönsterbyte	26 180	0
Årets Investering, avser fönsterbyte	1 365 724	26 180
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 391 904	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	26 180

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	70 353	65 750
Mervärdeskatt	5 000	2 877
	75 353	68 627

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	38 260	35 092
Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 510	7 509
Förutbetalad HSB avtal	49 760	40 331
	95 530	82 932

Not 14 BANK

SBAB	611 596	592 756
	611 596	592 756

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,80%	2025-03-05	1 329 750	27 000
Stadshypotek	2,78%	2026-12-01	1 500 000	40 000
			2 829 750	67 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 460 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				40 000
Lån som ska konverteras inom ett år				1 329 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 369 750
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				268 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 494 750

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	6 151	6 151
	6 151	6 151

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 841	2 144
	2 841	2 144

LA
GA

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

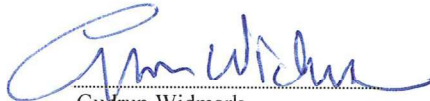
Upplupen snörenhållning	1 150	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 682	40 549
Upplupna räntekostnader	7 216	113
Upplupen revision	13 000	11 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 993	72 791
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 289
	150 041	130 042

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

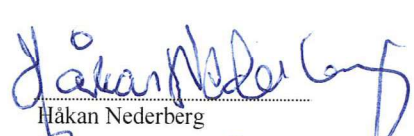
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

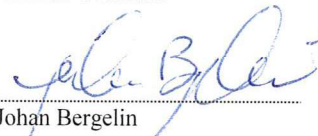
Sundsvall den 6.3


Fredrik Ölund


Gudrun Widmark


Göran Forsberg


Håkan Nederberg


Johan Bergelin


Karin Backlund


Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har angivits 2025 - 03 - 13


Nils-Olof Backlund

Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fagerdal i Sundsvall, org.nr. 789200-1038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Fagerdal 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 revisionssed 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 den 13/3 2025



Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Nils-Olof Backlund
Av föreningen vald revisor

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.