



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Västermalm i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Västermalm i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2929 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 2024-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Underlaget 19		1939

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 155
2	lokaler (hyresrätt)	440
Totalt 26 objekt		1 595

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Nyrén	Ordförande		
Therese Wennberg	Ledamot		
William Sonesson	Ledamot	2024-05-08	
Linn Norberg	Ledamot utsedd av HSB	2024-12-09	
Jörgen Persson	Ledamot utsedd av HSB		2024-12-09
Camilla Nordin	Ledamot		2024-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Nyrén och Therese Wennberg.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Nyrén, Therese Wennberg, William Sonesson och Jörgen Persson (extern).

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

Valberedning har varit: Maria Rivarola och Stina Norberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 9 medlemmar, varav 7 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-04, varvid planen uppdaterades.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Vi fick källarlokalen uthyrd. Viss reparation av yttertaket påbörjades.
2023	Inga större underhållsåtgärder genomförda.
2022	Inga större underhållsåtgärder genomförda.
2021	Ytterbelysning bytts vid entréer.
2021	OVK-besiktning genomförd och godkänd.
2020	Målat fasaden.

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

Inga större åtgärder är inplanerade de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	96	172	217	158	244
Skuldsättning, kr/kvm	3 062	3 144	3 225	3 307	3 372
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 229	4 341	4 454	4 566	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	216	163	217	245	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 167	1 068	979	979	979
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	86	86	0
Totala intäkter, kr/kvm	895	812	829	823	817
Nettoomsättning, tkr	1 428	1 294	1 323	1 313	1 303
Resultat efter finansiella poster, tkr	-83	19	133	38	175
Soliditet, %	44	43	43	41	41

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar för år 2024 ett underskott om -83 tkr. Som framgår av flerårsöversikten har föreningen över tid påvisat ett positivt resultat och för att möta de ökade kostnaderna beslutat att höja avgifterna med 7% 2025 och ser årligen över höjningsbehovet för att möta framtida kostnadsökningar. Föreningen är normalt belånad så styrelsen ser inte att föreningen kommer ha problem att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 370	0	0	48 370
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 376 637	0	9 623	2 386 260
S:a bundet eget kapital, kr	2 425 007	0	9 623	2 434 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 600 990	19 381	-9 623	1 610 748
Årets resultat, kr	19 381	-19 381	-83 015	-83 015
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 620 371	0	-92 638	1 527 733
S:a eget kapital, kr	4 045 378	0	-83 015	3 962 363

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 31 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 377 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	1 620 371
Årets resultat, kr	-83 015
Reservation till underhållsfond, kr	-31 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 377
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 527 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 527 733
------------------------------------	------------------

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	1 427 799	1 294 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 427 799	1 295 497
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-918 701	-723 508
Underhåll enligt plan	Not 5	-21 377	-40 779
Övriga externa kostnader	Not 6	-167 908	-142 334
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-75 237	-36 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-214 133	-214 133
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 397 355	-1 157 606
RÖRELSERESULTAT		30 444	137 891
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 515	35 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 973	-153 649
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-113 459	-118 510
ÅRETS RESULTAT		-83 015	19 381

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 141 313	7 355 446
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 141 313</u>	<u>7 355 446</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 141 313</u>	<u>7 355 446</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		376 692	478 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	135 612	101 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	108 953	99 220
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>621 258</u>	<u>679 569</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 336 290	1 295 138
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 336 290</u>	<u>1 295 138</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 957 547</u>	<u>1 974 707</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 098 861</u>	<u>9 330 154</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	48 370	48 370	
Fond för yttre underhåll	2 386 260	2 376 637	
Summa bundet eget kapital	2 434 630	2 425 007	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 610 748	1 600 990	
Årets resultat	-83 015	19 381	
Summa fritt eget kapital	1 527 733	1 620 371	
Summa eget kapital	3 962 364	4 045 378	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 040 464	2 140 464
Summa långfristiga skulder		2 040 464	2 140 464
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 843 463	2 873 463
Medlemmarnas inre fond	Not 14	4 342	4 342
Leverantörsskulder		48 996	80 902
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 899	4 193
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	2 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	194 333	178 954
Summa kortfristiga skulder		3 096 033	3 144 311
Summa skulder		5 136 497	5 284 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 098 861	9 330 154	

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	30 444	137 891
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	214 133	214 133
	<u>244 577</u>	<u>352 024</u>
Erhållen ränta	44 515	35 139
Erlagd ränta	-158 528	-153 543
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>130 563</u>	<u>233 620</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 491	-40 956
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-17 723	-32 164
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>69 349</u>	<u>160 500</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-130 000	-130 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-130 000</u>	<u>-130 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-60 651</u>	<u>30 500</u>
Likvida medel vid årets början	1 773 633	1 743 134
Likvida medel vid årets slut	<u>1 712 982</u>	<u>1 773 633</u>
	<u>-60 651</u>	<u>30 500</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 454 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 279 116	1 201 080
Årsavgift el	33 122	0
Årsavgift TV/bredband	36 000	0
Hysesintäkt lokaler	60 860	4 860
Konsumtionsavgift el	321	32 235
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	36 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 895	10 127
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 495	10 198
Övriga primära intäkter och ersättningar	-10	-3
	1 427 799	1 294 497
* I Årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
För högt uppbokat mötesarvode 2022	0	1 000
	0	1 000
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-237 656	-95 913
El	-85 978	-71 921
Uppvärmning	-183 826	-173 670
Vatten (lågt utfall 2023 pga ny avläsning mätarställning 2023-06-29)	-75 295	-13 612
Renhållning	-39 676	-33 010
TV, bredband, iptelefoni	-48 295	-48 273
Serviceavtal	-1 087	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-24 418	-31 910
Förvaltningskostnader	-124 295	-134 827
Försäkringar	-36 773	-32 172
Fastighetsskatt	-43 710	-42 726
Övriga driftskostnader	-17 692	-45 474
	-918 701	-723 508
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Källardörr, byte	-21 377	0
Vattenmätarbyte	0	-40 779
	-21 377	-40 779
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 583	-10 993
Övriga förvaltningskostnader	-103 588	-103 989
Kostnader överlåtelse och panter	-5 896	-11 183
Föreningsverksamhet	-1 214	0
Kontorsutrustning och -material	0	-175
Konsulter	-21 731	0
Förbrukningsinventarier	-5 692	-794
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
Kundförluster m m	-4	0
	-167 908	-142 334

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 300	-19 000
Övriga arvoden	-2 000	-6 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-12 937	-8 852
	<u>-75 237</u>	<u>-36 852</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-214 133	-214 133
	<u>-214 133</u>	<u>-214 133</u>

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 158 485	12 158 485
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000	7 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 165 485	12 165 485

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 810 039	-4 595 906
Årets avskrivningar byggnader	-214 133	-214 133
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 024 172	-4 810 039

Utgående redovisat värde

7 141 313 7 355 446

Redovisade värden byggnader

7 134 313 7 348 446

Redovisade värden mark

7 000 7 000

Fastighetsbeteckning: Underlaget 19

Taxeringsvärde	Värdeår 1989	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		10 800 000	3 603 000	14 403 000	14 403 000
Lokaler		459 000	0	459 000	459 000
		11 259 000	3 603 000	14 862 000	14 862 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	8 766 000	8 766 000
varav i eget förvar	-2 567 000	-2 567 000
Summa ställda säkerheter	6 199 000	6 199 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	129 240	93 561
Mervärdeskatt	6 372	8 294
	135 612	101 855

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	40 690	36 773
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 075	12 074
Förutbetald HSB avtal	52 342	50 373
Förutbetald Nordic Lift	3 847	0
	108 954	99 220

Not 12 BANK

SBAB	1 335 354	1 294 218
Swedbank	936	920
	1 336 290	1 295 138

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,23%	2026-04-24	2 140 464	100 000
Swedbank	3,50%	2025-03-28	2 743 463	30 000
			4 883 927	130 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 040 464
Nästa års amortering av långfristig skuld				100 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 743 463
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 843 463
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 233 927

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	4 342	6 762
Uttag	0	-2 420
	4 342	4 342

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 209	4 193
Slutskatteskuld föregående år	690	0
	4 899	4 193

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	1 200
Arbetsgivaravgifter	0	1 257
	0	2 457

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	2 771	31 387
Upplupet rep- och underhåll	2 794	738
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 270	47 306
Upplupna räntekostnader	5 188	5 743
Upplupen revision	13 000	10 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 310	83 080
	<u>194 333</u>	<u>178 954</u>

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Leif Nyrén.....
Therese Wennberg.....
William Sonesson.....
Linn Norberg

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

.....
Jakob Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västermalm i Sundsvall, org.nr. 789200-2929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEIF NYRÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:42:02



WILLIAM SONESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 14:50:26



THERESE WENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:28:03



LINN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 16:40:53



JAKOB OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:50:45



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:21:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAKOB OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:51:53



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:20:41



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.