



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Skansegran i Järpen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skansegran i Järpen med säte i ÖSTERSUND org.nr. 792000-2172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skansborg 2	1967-03-30	1969

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
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 517
25	garageplatser	399
14	p-platser	0
Totalt 78 objekt		2 916

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 12 st 2 rok, 15 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Jansson	Ordförande
Nicklas Persson	Ledamot
Michaela Rizell	Ledamot
Karolin Eijvergård	Ledamot
Terese Stölan	Ledamot
Diana Löfstedt	Suppleant
Bengt Olof Danielsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Jansson, Terese Stölan, Karolin Andersson samt suppleanterna Bengt-Olof Danielson och Diana Löfstedt.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av , Gunilla Jansson, Karolin Eijvergård, Michela Rizell och Terese Stölan.

Revisorer har varit: Jan-Ove Lindholm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen], vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Föreningen tog enhälligt det andra beslutet av två, att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +24%. Utfallet är 10% eftersom uppvärmningsavgiften togs bort i och med denna höjning.

En förändring av årsavgiften med +31,4% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-05.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Utökat antal motorvärmastolpar. Nya grönytor och planteringar. Inköp ny traktor.
2021	Tillbyggnad nytt garage/förråd. Obligatorisk ventilationskontroll genomförd. Försäljning av traktorer.
2023	Byte av utomhusbelysning garage och övriga. Kompost ändrad från egen till kommunens.
2024	Relining av stammar.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Fortsatt relining av stammar.
2026	Ny asfalt läggs vid garage samt vid dagvattenbrunnar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	89	-38	68	260	279
Skuldsättning, kr/kvm	1 327	168	242	596	644
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 538	195	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	0	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	193	194	214	175	128
Årsavgifter, kr/kvm	743	679	620	620	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	622	711	878	819
Nettoomsättning, tkr	2 010	1 813	1 790	2 209	2 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	-104	-408	-164	332	277
Soliditet, %	44	78	79	68	66

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för driften.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 538 199 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 89kr/m2. Årets totala kassaflöde är 1 812 216 kr, men då är det upptaget ett nytt lån på 3 500 000 kr under hösten för att finansiera pågående relining av stammar.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 31,4 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	271 300	0	0	271 300
Underhållsfond, kr	2 818 134	0	-121 764	2 696 370
S:a bundet eget kapital, kr	3 089 434	0	-121 764	2 967 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 378 237	-408 132	121 764	1 091 869
Årets resultat, kr	-408 132	408 132	-104 394	-104 394
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	970 105	0	17 370	987 475
S:a eget kapital, kr	4 059 539	0	-104 394	3 955 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 764 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	970 105
Årets resultat, kr	-104 394
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 764
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	987 475

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	987 475

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 010 261	1 812 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	415 983	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 426 244	1 812 580
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 895 200	-1 726 206
Underhåll enligt plan	Not 5	-151 765	-77 175
Övriga externa kostnader	Not 6	-164 992	-133 508
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-69 415	-46 780
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-213 458	-220 285
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 494 830	-2 203 954
RÖRELSERESULTAT		-68 586	-391 373
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 486	7 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 293	-24 113
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-35 807	-16 759
ÅRETS RESULTAT		-104 394	-408 132

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 385 351	4 598 809
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 105 983	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 491 333	4 598 809
Summa anläggningstillgångar		6 491 333	4 598 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		487	2 870
Avräkningskonto HSB		2 321 466	509 250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	32 622	25 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	102 225	101 736
Summa kortfristiga fordringar		2 456 800	639 215
Summa omsättningstillgångar		2 456 800	639 215
SUMMA TILLGÅNGAR		8 948 133	5 238 024

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		271 300	271 300
Fond för yttre underhåll		2 696 370	2 818 134
Summa bundet eget kapital		2 967 670	3 089 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 091 869	1 378 237
Årets resultat		-104 394	-408 132
Summa fritt eget kapital		987 475	970 105
Summa eget kapital		3 955 145	4 059 539
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	370 000
Summa långfristiga skulder		0	370 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 870 000	120 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	98 436	109 109
Leverantörsskulder		147 446	271 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 797	3 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	873 310	304 434
Summa kortfristiga skulder		4 992 988	808 485
Summa skulder		4 992 988	1 178 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 948 133	5 238 024



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-68 586	-391 373
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	213 458	220 285
Övriga poster	0	0
	144 872	-171 089
Erhållen ränta	1 486	7 354
Erlagd ränta	-19 093	-24 013
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-100
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	127 264	-187 848
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 369	49 783
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	416 303	75 947
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	538 199	-62 119
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 105 983	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 105 983	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Amortering	-120 000	-120 000
Nytt lån	3 500 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	3 380 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 812 216	-182 119
Likvida medel vid årets början	509 250	691 369
Likvida medel vid årets slut	2 321 466	509 250
	1 812 216	-182 119

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 401 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	1 768 500	1 426 200
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-5 445
Årsavgift TV/bredband	100 620	100 620
Hysesintäkt lokaler	4 200	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	126 519	94 600
Konsumtionsavgift värme	0	181 224
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 314	2 628
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 964	6 480
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 144	6 273
	2 010 261	1 812 580

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	415 983	0
	415 983	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-450 347	-273 152
El	-272 335	-323 997
Vatten	-290 853	-242 119
Renhållning	-73 929	-72 296
TV, bredband, iptelefoni	-100 035	-100 035
Serviceavtal	-39 675	-31 234
Förvaltningskostnader	-579 229	-598 019
Försäkringar	-47 954	-35 929
Fastighetsskatt	-34 876	-34 876
Övriga driftskostnader	-5 967	-14 549
	-1 895 200	-1 726 206

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Stambyten i samband med badrumsrenoveringar	-91 777	0
Tvättmaskin	-49 375	0
Byte armaturer	0	-67 250
Varmvattenberedare (Utbyte blandningsventil 2023)	-10 613	-9 925
	-151 765	-77 175

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 125	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-95 278	-93 957
Kostnader överlåtelse och panter	-4 010	-6 416
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 910	-3 435
Konsulter	-24 969	0
Medlemsavgifter HSB	-19 700	-19 700
	-164 992	-133 508

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-19 500	-9 600
Vicevärdsarvode	-27 600	-27 600
Övriga arvoden	-8 000	0
Revisionsarvode	-2 000	-1 000
Sociala avgifter	-12 315	-8 580
	-69 415	-46 780

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-180 155	-180 155
Markanläggningar	-33 303	-40 130
	<u>-213 458</u>	<u>-220 285</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 761 055	6 761 055
Ingående anskaffningsvärde mark	67 030	67 030
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 094 752	1 094 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 922 837	7 922 837

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 119 874	-2 939 719
Årets avskrivningar byggnader	-180 155	-180 155
Ingående avskrivningar markanläggningar	-204 154	-164 024
Årets avskrivningar markanläggningar	-33 303	-40 130
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 537 486	-3 324 028

Utgående redovisat värde**4 385 351 4 598 809**

Redovisade värden byggnader	3 461 026	3 641 181
Redovisade värden mark	67 030	67 030
Redovisade värden markanläggningar	857 295	890 598

Fastighetsbeteckning: Skansborg 2 i Järpen

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	7 800 000	2 202 000	10 002 000	10 002 000
Lokaler	1969	179 000	308 000	487 000	487 000
		7 979 000	2 510 000	10 489 000	10 489 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning	3 917 000	3 917 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 917 000	3 917 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Relining av stammar	2 105 983	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 105 983	0

Pågående nyanläggningar relining och planeras vara klart under vinter/vår 2025. Till en total utgift av ca 3,5 miljoner.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	29 383	22 120
Övrig skattefordran	3 239	3 239
	32 622	25 359

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	52 761	45 458
Förutbetalad kabel-TV och bredband	26 404	25 009
Förutbetalad administration	23 060	22 071
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 198
	102 225	101 736

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäk		4,25%	2025-06-30	370 000	120 000
Stadshypotek		3,60%	2025-02-10	3 500 000	0
				3 870 000	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					3 870 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 870 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 270 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	109 109	109 109
Uttag	-10 673	0
	98 436	109 109

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	726	726
Arbetsgivaravgifter	519	519
Övriga kortfristiga skulder	2 552	2 205
	3 797	3 450

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 685	78 988
Upplupna räntekostnader	18 200	0
Upplupen revision	14 000	12 000
Upplupen fastighetsförvaltning	44 000	50 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	208 925	159 446
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	562 500	3 875
	873 310	304 434

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gunilla Jansson.....
Terese Stölan.....
Karolin Eijvergård.....
Michaela Rizell.....
Nicklas Persson

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

Jan-Ove Lindholm
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skansegran i Järpen, org.nr. 792000-2172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skansegran i Järpen 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. Revisornas 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 uppger, 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 Skansegran i Järpen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Ove Lindholm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Skansegran i Järpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:54:15



KAROLIN EIJVERGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:42:56



NICKLAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:25:19



TERESE STÖLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:50:36



MICHAELA RIZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:38:45



JAN-OVE LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:27:23



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:46:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Skansegran i Järpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN OVE GÖRGEN LINDHOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 17:11:55



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:46:04



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.