







ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Lägdan i Sundsvall

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

709 615 553

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Lägdan i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 716460-2034 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vattjom 5:10	1988-11-02	1989
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
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 271
6	p-platser	0
Totalt 38 objekt		**2 271**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Glenn Wallgren	Ordförande
Erica Johannesson	Ledamot
Johanna Sandström	Ledamot
Adam Nordqvist	Ledamot
Kristoffer Edlund	Ledamot
Emelie Ellqvist	Ledamot

709 615 553
Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Glenn Wallgren, Emelie Ellqvist och Kristoffer Edlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Glenn Wallgren, Erica Johannesson, Kristoffer Edlund och Catrine Wassman (HSB Södra Norrland).

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

Valberedning har varit: Eva Olsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-06-03.

Brf Lägdan har sedan länge planerat och arbetat för att bygga ut och en inglasning av balkonger samt altaner. I början av 2023 återstod endast en leverantör som lämnat offert om dryga 6,7 miljoner. Mot bakgrund av inflationen, de stigande räntorna och brist på entreprenörer har styrelsen beslutat att avvakta fortsatt arbete. Om återhämtning av befintlig lågkonjunktur infaller under 2025 kommer styrelsen att återuppta arbetet med planeringen av inglasning.

Eftersom vår bergvärme börjar bli lite till åren (installerades 2007) så är det avsatt i vår underhållsplan att vid behov byta ut bergvärmepumpar.

Installationer av laddstationer slutfördes i årsskiftet 2023/2024. I början av år 2024 hade vi vissa problem med den nya anläggningen vilket gjorde att vi ökade vår elförbrukning under den kallaste delen av året, januari. Det har dessutom varit flera inkörningsproblem än befarat under 2024 men som inte lett till kostnadsökningar. Projeket är slutredovisat december 2024.

Inom bostadsrättsföreningen Lägdan försöker vi vara så miljö- och kostnadsmedvetna som det bara går. För att effektivisera gräsklippningen inom området har två stycken robotgräsklippare köpts in under sommaren 2024.

Under 2025 planerar inte Brf Lägdan att göra stora underhållsinsatser på grund av nuvarande lågkonjunktur. För att dämpa avgiftshöjningar kommer endast löpande underhållsinsatser (det vill säga löpande förvaltning) att utföras.

709 615 553
Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2015	Nytt låssystem
2015	Alla carportar målade ut- och invändigt. Trä- och plåtdetaljer utbytta och tillbyggda.
2015	All utebelysning inom området bytt till ledbelysning
2015	Ny lekpark med underhållsfritt underlag (gummigjutning)
2015	Isolering av vindar inom hela området.
2017	Inställning av värmepannor och kvalitetsbedömda element i varje lägenhet.
2018	Installation av fiber med valbart utbud för varje enskild bostadsrättsinnehavare inkl nytt TV-utbud (Telia)
2020	Termostater utbytta i alla element i varje lägenhet (400 st)
2021	Trädfällning för att skydda fasader på husen.
2022	Underhåll av tak på varje hus (rengöring av tak samt hängrännor, byte av takpannor, alla nockpannor fastsatta.
2023	Laddningsstationer installerade december 2023 i varje carport, 32 st, samt två fristående laddstationer.

Medlemmarna inom Lägdans bostadsrättsföreningen sköter lättare förvaltning av de gemensamma ytorna. Föreningen har ingen anställd vaktmästare. Medlemmarna själva, skottar snö, sköter carportar, byter lampor mm i samband med de två städdagar per år (vår och höst) som föreningen anordnar. Vid dessa städdagar sköter också medlemmarna tillsammans lättare underhåll.

Att budgetera för 2024 var en utmaning och det fortsätter att utmana oss även 2025. Kostnadsökningar som varit under 2024 (exempelvis vatten, sopor, el) har annonserats efter fastställd budget och dessutom under räkenskapsåret.
Enligt årsstämman utgår ersättning till de som klipper gräset inom området och tyvärr blev ersättningen för 2023 utbetald under 2024. Detta gör att vi för detta räkenskapsår har ökade personalkostnader i årsredovisningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	262	193	107	233	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 153	3 217	3 282	3 346	3 410
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 153	3 217	3 282	3 346	3 410
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	268	222	201	184	183
Årsavgifter, kr/kvm	876	857	840	832	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	88	99	99	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	979	846	838	824
Nettoomsättning, tkr	2 019	1 964	1 920	1 904	1 871
Resultat efter finansiella poster, tkr	249	118	-413	119	230
Soliditet, %	41	37	39	40	39

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.

709 615 553

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 760 986	0	0	1 760 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 046 792	0	230 125	2 276 917
S:a bundet eget kapital, kr	**3 807 778**	**0**	**230 125**	**4 037 903**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 134 140	118 478	-230 125	1 022 492
Årets resultat, kr	118 478	-118 478	249 209	249 209
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 252 618**	**0**	**19 084**	**1 271 701**
S:a eget kapital, kr	**5 060 396**	**0**	**249 209**	**5 309 604**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 238 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 875 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	1 252 617
Årets resultat, kr	249 209
Reservation till underhållsfond, kr	-238 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	7 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 271 701**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 271 701**

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

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 018 655	1 964 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	258 406
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 018 655**	**2 222 757**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-995 941	-1 343 910
Underhåll enligt plan	Not 5	-7 875	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-195 517	-187 763
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 778	-181 844
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-337 725	-319 992
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 657 836**	**-2 033 509**
RÖRELSERESULTAT		**360 819**	**189 248**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90 933	83 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 544	-153 809
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-111 610**	**-70 771**
ÅRETS RESULTAT		**249 209**	**118 478**

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 464 174	9 548 926
Inventarier och installationer	Not 10	135 831	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	481 250
Summa materiella anläggningstillgångar		9 600 006	10 030 175
Summa anläggningstillgångar		**9 600 006**	**10 030 175**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		49 328	1 663
Kundfordringar		2 324	3 624
Avräkningskonto HSB		261 939	729 773
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 286	6 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	127 446	115 973
Summa kortfristiga fordringar		442 323	857 373
Kassa och bank			
Bank	Not 14	2 821 086	2 718 641
Summa kassa och bank		2 821 086	2 718 641
Summa omsättningstillgångar		**3 263 409**	**3 576 014**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 863 415**	**13 606 189**

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 760 986	1 760 986
Fond för yttre underhåll		2 276 917	2 046 792
Summa bundet eget kapital		4 037 903	3 807 778
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 022 492	1 134 140
Årets resultat		249 209	118 478
Summa fritt eget kapital		1 271 701	1 252 617
Summa eget kapital		**5 309 604**	**5 060 395**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 160 332	2 306 332
Medlemmarnas inre fond	Not 16	3 654	3 654
Leverantörsskulder		55 014	880 945
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 292	12 983
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3	46 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	329 515	295 563
Summa kortfristiga skulder		7 553 810	3 545 793
Summa skulder		**7 553 810**	**8 545 794**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 863 415**	**13 606 189**

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	360 819	189 248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	337 725	319 992
	698 544	509 240
Erhållen ränta	90 933	83 038
Erlagd ränta	-202 239	-153 832
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	587 239	438 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 785	-6 677
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-846 288	798 717
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-311 834**	**1 230 486**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	240 625	-779 206
Investeringar i maskiner/inventarier	-148 180	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**92 445**	**-779 206**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-146 000	-146 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-146 000**	**-146 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-365 389**	**305 280**
Likvida medel vid årets början	3 448 414	3 143 135
Likvida medel vid årets slut	3 083 025	3 448 414
	-365 389	**305 280**

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

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

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	4 494 tkr

Kassaflödesanalys

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

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 984 572	1 945 752
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-9 371
	Årsavgift TV/bredband	3 840	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	8 600	8 200
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	3 840
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	4 585	7 877
	Övriga primära intäkter och ersättningar	17 058	8 053
		2 018 655	**1 964 351**

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	0	258 406
		0	**258 406**

Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	46 640	-402 370
	El	-428 000	-381 005
	Vatten	-179 859	-122 532
	Renhållning	-68 437	-51 690
	TV, bredband, iptelefoni	-72 217	-72 309
	Obligatoriska besiktningar	-2 795	-1 563
	Serviceavtal	-3 929	-1 819
	Förvaltningskostnader	-176 234	-215 839
	Försäkringar	-61 607	-50 945
	Fastighetsskatt	-34 080	-34 080
	Övriga driftskostnader	-15 422	-9 758
		-995 941	**-1 343 910**

Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll mark och utemiljö	-7 875	0
		-7 875	**0**

Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-14 800	-11 900
	Övriga förvaltningskostnader	-138 222	-130 596
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 583	-7 877
	Föreningsverksamhet	-1 072	-206
	Kontorsutrustning och -material	-766	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 469	0
	Konsulter	0	-17 206
	Förbrukningsinventarier	-17 005	-2 378
	Medlemsavgifter HSB	-17 600	-17 600
		-195 517	**-187 763**

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-59 600	-78 100
	Löner för anställda	-23 400	-58 797
	Övriga personalkostnader	-1 344	-1 624
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Sociala avgifter	-34 434	-43 323
		-120 778	**-181 844**
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-249 768	-229 554
	Markanläggningar	-75 609	-75 609
	Installationer och inventarier	-12 348	-14 829
		-337 725	**-319 992**

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 911 563	22 613 607
Omklassificering, investering laddstolpar	240 625	0
Årets investering byggnader, 2023: byte två värmepumpar	0	297 956
Ingående anskaffningsvärde mark	207 000	207 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 059 581	1 059 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 418 769**	**24 178 144**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 492 568	-8 263 014
Årets avskrivningar byggnader	-249 768	-229 554
Ingående avskrivningar markanläggningar	-636 650	-561 041
Årets avskrivningar markanläggningar	-75 609	-75 609
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9 454 594**	**-9 129 218**
Nedskrivning byggnader	-5 500 000	-5 500 000
Utgående redovisat värde	**9 464 174**	**9 548 926**
Redovisade värden byggnader	8 909 853	8 918 995
Redovisade värden mark	207 000	207 000
Redovisade värden markanläggningar	347 322	422 930

Fastighetsbeteckning: Vattjom 5:10

Taxeringsvärde	Värdeår 1989	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		9 400 000	1 960 000	11 360 000	11 360 000
		9 400 000	**1 960 000**	**11 360 000**	**11 360 000**

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 628 000	19 628 000
varav i eget förvar	5 749 000	5 749 000
Summa ställda säkerheter	**13 879 000**	**13 879 000**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	318 446	318 446
Årets investeringar, två robbotgräsklippare	148 180	0
Årets försäljning, utrangering	-287 446	0
Utgående anskaffningsvärden	179 180	318 446
Ingående avskrivningar	-318 446	-303 617
Årets avskrivningar	-12 348	-14 829
Årets försäljning, utrangering	287 446	0
Utgående avskrivningar	-43 349	-318 446
Utgående redovisat värde	**135 831**	**0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

	2024-12-31	2023-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	481 250	0
Årets Investering, 2024 bidrag laddstolpar	-240 625	481 250
Omklassificering till Byggnader och mark	-240 625	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**481 250**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 002	6 340
Övrig skattefordran	284	0
	1 286	**6 340**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	71 000	61 607
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 376	10 752
Förutbetald HSB	51 070	43 614
	127 446	**115 973**

Not 14 BANK

SBAB	2 821 086	2 718 641
	2 821 086	**2 718 641**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,17%	2025-03-25	5 000 000	0
Swedbank	3,70%	2025-03-28	2 160 332	146 000
			7 160 332	**146 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**0**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 160 332
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**7 160 332**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	584 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 430 332
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	3 654	3 654
	3 654	**3 654**

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	7 691
Slutskatteskuld föregående år	5 292	5 292
	5 292	**12 983**

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	22 830
Arbetsgivaravgifter	0	23 486
Övriga kortfristiga skulder	3	0
	3	**46 316**

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

	2024-12-31	2023-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	120 778	59 796
Upplupen snöröjning	0	27 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	57 670	54 161
Upplupna räntekostnader	1 570	1 265
Upplupen revision	13 000	11 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 497	141 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	449
	329 515	**295 563**

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Adam Nordqvist

Emelie Ellqvist

Erica Johannesson

Glenn Wallgren

Johanna Sandström

Kristoffer Edlund

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

Emile Frantzen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557540657947 Signerat GW, KE, JS, EE, EJ, AN, EF, CA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lägdan i Sundsvall, org.nr. 716460-2034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lägdan 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 Lägdan 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 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

Emile Frantzen
Av föreningen vald revisor

Transaktion 09222115557541847668 Signerat EF, CA

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GLENN WALLGREN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:45:41

KRISTOFFER EDLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 06:18:51

JOHANNA SANDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:25:13

EMELIE ELLQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:44:47

ERICA JOHANNESSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 13:46:32

ADAM NORDQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:35:04

EMILE FRANTZEN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:29:10

CAROLINE ANDERSEN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:22:53

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EMILE FRANTZEN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:25:55

CAROLINE ANDERSEN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:23:12

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.