



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Tvingen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Tvingen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2390 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2024-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tvingen 34		1965
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)	2 291
26	p-platser	0
Totalt 50 objekt		2 291

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 8 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erik Stark	Ordförande
Christine Näslund	Ledamot
Denny Kayborn	Ledamot utsedd av HSB
Roland Ott	Ledamot
Jennie Hedenqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christine Näslund och Jennie Hedenqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Stark, Roland Ott och Roland Thors (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Pär-Erik Westin med Lars Brandhammar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Roland Thors (sammankallande) och Svea Höglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut 2 (av 2) att anta HSBs nya normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +11% 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 2024-06-18, varvid planen uppdaterades.

Den nya anläggningen för laddning av elbilar mm var den stora insatsen under året tillsammans med utomhusåtgärder med måleri- och plåtarbeten.

Styrelsen har varit representerad i ett nätverk bestående av ett 20-tal bostadsrättsföreningar (med förvaltning hos HSB, Riksbyggen, Nisses m fl) med en energi- och klimatrådgivare från Sundsvalls kommun som sammankallande. Syftet med nätverket är att ta del av andra bostadsrättsföreningars erfarenheter av energieffektiviseringsåtgärder och hitta möjligheter att minska kostnader samt hitta möjligheter till samverkan bostadsrättsföreningar emellan.

Samling på uteplatsen. 2024-09-15 var vi 19 deltagare på uteplatsen i varmt och soligt väder för fika med tillbehör och information av ordförande.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Ventilation. Nya temperatur- och tryckstyrda frånluftsfläktar (på hustaken utomhus) installerades för lägenheternas och övriga delar av fastighetens ventilation.
2016	Fjärrvärme. Ny undercentral för distribution av fjärrvärme installerades och radiatorventilerna i lägenheterna byttes ut.
2018	Tak. Yttertaken på föreningens fastigheter försågs med nya tätskikt och takutsprång på gavlarna.
2019	Tegelfasader. Fasadrenovering utfördes och frostskadade tegelstenar byttes ut.
2021	Balkongerna byggdes ut och fick inglasning. Samtliga belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen och i medlemmarnas källarförråd ersatt av LED-belysning, huvuddelen rörelsestyrd. Plats på utomhusytan avsatt för boende att placera ut odlingslådor. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utfördes. Ventilationen i lägenheterna kontrollerades och justerades
2022	Avloppsrenovering. Stamledningarna (avlopp) under källarplanet för samtliga hus renoverades (relining)
2023	Digital låsöppning entréer och bokning tvättstuga och föreningslokal. Entrédörrar försågs med låsning kl 00-24 och digital upplåsning via tagg/mobiltelefon infördes. Digital bokning av tvättstuga och föreningslokal skapades. Målning takfot alla hus, målning/renovering av föreningslokal och styrelserum. Byggnadsdelen östra gaveln Grängsgatan 28 för förvaring av sand borttagen.
2024	Alla 26 bilplatser som kan hyras av medlemmarna försågs med uttag för laddning av elbilar och uttag för motorvärmare /kupévärmare. Boende styr via en app vilken tid som uttag för elbilsladdning eller uttag för motorvärmare/kupévärmare ska slås på. Målning utomhusentréer och s.k franska balkonger. Skydd installerades vid husens takfot för att hindra fåglar att ta sig in i vindsutrymmena och orsaka olägenheter. Husens gavelhorn utomhus bekläddes med plåt för att inte regn/snö ska tränga in och orsaka sprickbildning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Förutom utökad källsortering 2025 planeras under den kommande 5-årsperioden installation av bergvärme/solenergianläggning (för minskade energikostnader), tak över huvudentréer utomhus, byte av låssystem och målning av trapphus och källarvåning mm

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av anläggning för utökad fastighetsnära insamling av källsorterat avfall.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	276	268	286	233	277
Skuldsättning, kr/kvm	1 679	1 746	1 813	1 658	1 720
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 679	1 746	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	238	221	201	213	203
Årsavgifter, kr/kvm	838	797	708	694	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	822	804	780	742
Nettoomsättning, tkr	1 991	1 883	1 843	1 787	1 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	340	73	369	166	317
Soliditet, %	51	47	46	46	40

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.

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	225 700	0	0	225 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 921 909	0	39 000	1 960 909
S:a bundet eget kapital, kr	2 147 609	0	39 000	2 186 609
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 780 697	73 167	-39 000	1 814 863
Årets resultat, kr	73 167	-73 167	339 712	339 712
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 853 864	0	300 712	2 154 575
S:a eget kapital, kr	4 001 473	0	339 712	4 341 184

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 853 863
Årets resultat, kr	339 712
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 154 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 154 575
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 991 177	1 883 452
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 991 177	1 883 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 133 603	-1 063 016
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-239 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 335	-100 567
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-71 526	-66 978
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 905	-300 652
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 619 369	-1 770 775
RÖRELSERESULTAT		371 808	112 677
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 198	29 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 574	-67 911
Övriga finansiella poster	Not 8	-720	-720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-32 096	-39 510
ÅRETS RESULTAT		339 712	73 167

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 418 054	6 432 965
Pågående nyanläggningar	Not 10	728 121	239 431
Summa materiella anläggningstillgångar		7 146 175	6 672 397
Summa anläggningstillgångar		7 146 175	6 672 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		361 987	568 155
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	233 492	58 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	131 981	124 880
Summa kortfristiga fordringar		727 460	751 908
Kassa och bank			
Bank	Not 13	717 189	1 086 284
Summa kassa och bank		717 189	1 086 284
Summa omsättningstillgångar		1 444 649	1 838 192
SUMMA TILLGÅNGAR		8 590 824	8 510 589

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	225 700	225 700
Fond för yttre underhåll	1 960 909	1 921 909
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 186 609	2 147 609
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 814 863	1 780 697
Årets resultat	339 712	73 167
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 154 575	1 853 863
Summa eget kapital	4 341 184	4 001 473
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 692 978
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 846 378
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		153 400
Medlemmarnas inre fond	Not 15	76 244
Leverantörsskulder		75 651
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	250 093
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		556 662
Summa skulder	4 249 640	4 509 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 590 824	8 510 589



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	371 808	112 677
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 905	300 652
	664 713	413 329
Erhållen ränta	33 198	29 121
Erlagd ränta	-64 790	-68 129
Övriga poster	-720	-720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	632 401	373 601
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-181 719	-18 403
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-105 860	71 826
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	344 821	427 023
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-766 684	-239 431
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-766 684	-239 431
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-153 400	-153 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-153 400	-153 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-575 263	34 192
Likvida medel vid årets början	1 654 439	1 620 247
Likvida medel vid årets slut	1 079 176	1 654 439
	-575 263	34 192

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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	130 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	1 742 328	1 643 736
Årsavgifter egna	112 320	112 320
Årsavgift el	65 348	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	49 590	47 400
Hysesintäkt övrigt	7 626	6 192
Konsumtionsavgift el	8 236	71 006
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 731	2 804
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	-6
	1 991 177	1 883 452
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-162 900	-101 788
El	-140 447	-118 664
Uppvärmning	-299 621	-298 489
Vatten	-105 282	-88 972
Renhållning	-32 294	-33 555
TV, bredband, iptelefoni	-58 466	-55 626
Obligatoriska besiktningar	-2 795	-2 673
Serviceavtal	-10 767	-13 605
Förvaltningskostnader	-236 514	-266 754
Försäkringar	-43 302	-37 802
Fastighetsskatt	-39 120	-38 136
Övriga driftskostnader	-2 095	-6 952
	-1 133 603	-1 063 016
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-239 563
	0	-239 563
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 175	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-66 535	-65 099
Kostnader överlåtelse och panter	-6 301	-1 838
Föreningsverksamhet	-3 227	-3 923
Kontorsutrustning och -material	-649	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 000	-3 000
Konsulter	-9 249	0
Förbrukningsinventarier	0	-508
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	-121 335	-100 567

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-39 476	-30 711
Vicevärdsarvode	-14 640	-13 956
Övriga arvoden	0	-5 842
Revisionsarvode	-5 011	-4 789
Sociala avgifter	-12 399	-11 680
	<u>-71 526</u>	<u>-66 978</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-255 095	-262 842
Markanläggningar	-37 810	-37 810
	<u>-292 905</u>	<u>-300 652</u>

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-720	-720
	<u>-720</u>	<u>-720</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 812 838	9 812 838
Årets försäljning, utrangering byggnad	-54 539	0
Årets investering byggnader, digitala lås	277 994	0
Ingående anskaffningsvärde mark	185 000	185 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	756 192	756 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 977 485	10 754 030

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 980 778	-3 717 935
Årets försäljning, utrangering byggnad	54 539	0
Årets avskrivningar byggnader	-255 095	-262 842
Ingående avskrivningar markanläggningar	-340 287	-302 477
Årets avskrivningar markanläggningar	-37 810	-37 810
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 559 430	-4 321 064

Utgående redovisat värde**6 418 054** **6 432 965**

Redovisade värden byggnader	5 854 959	5 832 060
Redovisade värden mark	185 000	185 000
Redovisade värden markanläggningar	378 096	415 905

Fastighetsbeteckning: Tvingen 34

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	18 800 000	7 200 000	26 000 000	26 000 000
		18 800 000	7 200 000	26 000 000	26 000 000

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

Fastighetsinteckning	4 823 800	4 823 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 823 800	4 823 800

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	239 431	0
Årets Investering, digitala lås	64 563	213 431
Årets Investering, laddstolpar	884 151	26 000
Avgår momsavdrag laddstolpar	-182 030	0
Omklassificering till Byggnader och mark, digitala lås	-277 994	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	728 121	239 431

Pågående nyanläggningar avser nya laddstolpar/motorvärmare.
Projektet är näst intill klart men inväntar bidrag mm.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	46 572	53 493
Övrig skattefordran	4 396	5 380
Övriga kortfristiga fordringar	182 524	0
	233 492	58 873

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	0	43 302
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	12 817
Förutbetald administration HSB	0	20 072
Förutbetald fastighetsskötsel HSB	0	46 349
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 981	2 340
	131 981	124 880

Not 13 BANK

SBAB	717 189	1 086 284
	717 189	1 086 284

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,03%	2026-06-30	1 486 799	40 736
Swedbank	1,40%	2029-06-20	1 486 799	40 736
Swedbank	2,86%	2027-04-23	458 330	16 668
Swedbank	3,26%	2028-04-25	414 450	55 260
			3 846 378	153 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 692 978**

Nästa års amortering av långfristig skuld 153 400
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **153 400**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 613 600
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 079 378

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	76 244	97 606
Uttag	0	-21 362
	76 244	76 244

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	1 627
Personalens källskatt	366	348
Arbetsgivaravgifter	125	119
Övriga kortfristiga skulder	782	62
	1 273	2 156

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 958	63 930
Upplupna räntekostnader	2 742	2 958
Upplupen revision	13 500	12 200
Upplupen kostnad digitala lån	0	64 562
Förutbetalda årsavgifter och hyror	177 893	154 853
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 372
	250 093	323 875

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christine Näslund.....
Denny Kayborn.....
Erik Stark.....
Jennie Hedenqvist.....
Roland Ott

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

Revisor vald av föreningsstämman
Pär-Erik Westin

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvingen i Sundsvall, org.nr. 789200-2390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvingen 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. 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 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 Tvingen 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

Pär-Erik Westin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ERIK STARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:36:02



ROLAND OTT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 19:33:59



JENNIE HEDENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:37:16



CHRISTINE NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:46:31



DENNY KAYBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:57:40



PÄR-ERIK WESTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 21:45:42



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:55:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PÄR-ERIK WESTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 21:54:42



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:55:15



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.