



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Alhem i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Alhem i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-0985 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björksoppen 8	1959-12-21	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
280	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 986
9	lokaler (hyresrätt)	401
124	garageplatser	1 496
7	förråd	188
152	p-platser	0
Totalt 572 objekt		19 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 42 st 1 rok, 168 st 2 rok, 53 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Hedin	Ordförande	2021-06-30
Louise Flodin	Ledamot	2017-05-04
Malin Bohman	Ledamot	2010-05-19
Anna Klaesson	Ledamot	2023-08-15
Hanna Pettersson	Ledamot	2024-06-10
Åke Lindberg	Suppleant	2023-08-15
Helene From	Suppleant	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Louise Flodin, Anna Klaesson samt Åke Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Hedin, Louise Flodin och Anna Klaesson.

Revisorer har varit: Solveig Lindberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mariann Westerlund (sammankallande) och Kseniya Makovetskaya, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs Normalstadgar i första läsningen.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-18. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs Normalstadgar i andra läsningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen installerat ett nytt bokningssysmte för tvättstugorna. Arbetet med att förnya innergårdarna har fortsatt. Under 2024 har fokus legat på Kågevägen 40. Det sedan tidigare rivna cykelförrådet har ersatts med 3 st öppna cykelskjul med syfte att få bort cykelparkering längs husväggarna. Vidare så har 2 lastzoner skapats för att få bort vild parkering på gräsytor. En vägbom styrd via inpasseringstagg har satts upp norr om 40F. Syftet är att begränsa genomfartstrafik mellan Torsgatan och Kågevägen.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-26.



De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

1993 Nybyggnad garage cykelrum
1995, 1996 Kök, badrum och fasader
2003 Dörrbyte, målning trapphus
2004 Nya entréer
2010 Ny ventilation
2010 Ny vicevärdslokal
2011 Matsal Björkskolan
2011-2012 Yttertak
2012-2014 Radiatorbyte
2013-2014 Kulvertdragning fjärrvärme
2014-2015 Radiatorer etapp 3 Torsgatan 19
2015 Tvättstugor och ny tvättutrustning
2016 Byte garagetak
2018-2019 Ombyggnad/inglasning av balkonger
2019 Byte belysning Kågevägen 38
2020 Byte värmeväxlare Kågevägen 40
2021 Ombyggnation av lokal till lägenheter (2 st ettor)
2021 Nya elmätare (Individuell mätning och debitering)
2022 Utemiljö, parkeringar och installation av laddboxar
2024 Bokningssystem tvättstugor
2024 Nya cykelskjul, ny vägbom

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

- Upphandla ytterligare laddatolpar
- Översyn och eventuella åtgärder av fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 346 och under året har det tillkommit 28 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 347.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	228	216	263	264	290
Skuldsättning, kr/kvm	3 365	3 797	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 778	4 263	4 273	4 221	4 312
Räntekänslighet, %	4	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	261	229	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	849	816	708	706	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	821	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	15 659	14 778	14 440	14 277	14 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 498	1 459	2 252	2 479	2 889
Soliditet, %	32	29	28	25	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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	628 090	0	0	628 090
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 947 270	0	0	1 947 270
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 941 516	0	-369 082	10 572 433
S:a bundet eget kapital, kr	13 516 876	0	-369 082	13 147 793
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 785 974	1 459 452	369 082	17 614 509
Årets resultat, kr	1 459 452	-1 459 452	1 497 606	1 497 606
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 245 426	0	1 866 688	19 112 115
S:a eget kapital, kr	30 762 302	0	1 497 606	32 259 908

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 000 kr samt ianspråktagande skett med 379 082 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	17 245 426
Årets resultat, kr	1 497 606
Reservation till underhållsfond, kr	-10 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	379 082
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 112 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	19 112 114

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	15 659 422	14 929 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 413	68 498
Summa Rörelseintäkter		15 671 835	14 998 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 214 475	-8 682 210
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 713	-472 325
Personalkostnader	Not 6	-982 298	-1 009 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 469 735	-2 462 276
Summa Rörelsekostnader		-13 126 221	-12 625 939
Rörelseresultat		2 545 614	2 372 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185 265	38 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 233 273	-951 664
Summa Finansiella poster		-1 048 008	-912 920
Resultat efter finansiella poster		1 497 606	1 459 452
Resultat före skatt		1 497 606	1 459 452
Årets resultat		1 497 606	1 459 452

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	94 563 272	95 610 738
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		94 563 272	95 610 738

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

94 563 772

95 611 238

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 312	42 058
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 423 265	3 875 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	337 032	343 104
Summa Kortfristiga fordringar		3 774 610	4 260 898

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	7 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	7 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		16 206	11 569
Summa Kassa och bank		16 206	11 569

Summa Omsättningstillgångar

5 790 816

11 272 467

Summa Tillgångar

100 354 587

106 883 705



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 575 360	2 575 360
Fond för yttre underhåll	10 572 433	10 941 516
Summa Bundet eget kapital	13 147 793	13 516 876

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 614 509	15 785 974
Årets resultat	1 497 606	1 459 452
Summa Fritt eget kapital	19 112 114	17 245 426

Summa Eget kapital	32 259 907	30 762 302
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	49 111 404	35 537 182
Summa Långfristiga skulder		49 111 404	35 537 182

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 063 278	36 882 604
Leverantörsskulder		1 132 659	1 123 861
Skatteskulder		66 982	57 234
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	644 402	710 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 075 954	1 810 149
Summa Kortfristiga skulder		18 983 276	40 584 221

Summa Skulder		68 094 680	76 121 403
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		100 354 587	106 883 706
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 545 614	2 372 373
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 469 735	2 462 276
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 469 735	2 462 276
Erhållen ränta	185 265	38 744
Erlagd ränta	-1 187 179	-932 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 013 435	3 940 716
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	21 980	-66 084
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	172 286	841 095
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	194 267	775 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 207 701	4 715 727
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 422 268	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 422 268	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-8 245 104	-1 607 604
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 245 104	-1 607 604
Årets kassaflöde	-5 459 671	3 108 123
Likvida medel vid årets början	10 828 680	7 720 557
Likvida medel vid årets slut	5 369 009	10 828 680



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Övriga upplysningar

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	15 251 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	12 740 016	12 250 008
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 679 009	1 223 406
	Hyror lokaler	95 232	84 786
	Hyror garage och parkeringsplatser	848 609	817 217
	Hyror förbrukningsbaserad	56 706	386 266
	Hyror övrigt	39 495	38 298
	Övriga primära intäkter	287 511	229 869
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 746 578	15 029 850
	Hyresbortfall	-87 156	-100 036
	<i>Summa</i>	-87 156	-100 036
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 659 422	14 929 814

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 413	68 498
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 413	68 498

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 283 655	-1 212 988
	Snö och halk-bekämpning	-44 716	-126 222
	Reparationer	-217 010	-323 764
	Planerat underhåll	-379 082	-198 242
	Försäkringsskador	-89 541	-31 988
	EI	-732 595	-641 858
	Uppvärmning	-2 519 644	-2 495 521
	Vatten	-1 399 446	-1 220 992
	Sophämtning	-684 183	-546 161
	Fastighetsförsäkring	-213 148	-197 207
	Kabel-TV och bredband	-655 629	-652 820
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-501 630	-490 250
	Förvaltningsavtalskostnader	-465 155	-507 524
	Övriga driftkostnader	-29 040	-36 676
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 214 475	-8 682 210

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-13 678	-1 968
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 321	-72 058
	Administrationskostnader	-195 808	-136 803
	Extern revision	-25 625	-23 125
	Medlemsavgifter	-96 712	-95 800
	Föreningsverksamhet	-14 548	0
	Övriga förvaltningskostnader	-109 021	-142 570
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-459 713	-472 325
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 000	0
	Övriga arvoden	-310 380	-288 212
	Löner och övriga ersättningar	-366 792	-370 989
	Sociala avgifter	-172 894	-205 446
	Uttagsbeskattning	-134 682	-134 987
	Övriga personalkostnader	0	-9 494
	Erhållna bidrag	10 450	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-982 298	-1 009 128
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 202 540	-2 196 407
	Avskrivning på markanläggning	-267 195	-265 869
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 469 735	-2 462 276
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 232 741	-950 725
	Övriga räntekostnader	-532	-939
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 233 273	-951 664

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 264 692	130 264 692
	Ingående anskaffningsvärde mark	830 423	830 423
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 507 372	6 507 372
	Årets investeringar	1 422 268	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 024 755	137 602 487
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 991 749	-39 529 473
	Årets avskrivningar	-2 469 735	-2 462 276
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-44 461 484	-41 991 749
	<i>Utgående redovisat värde</i>	94 563 272	95 610 738
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 021 000	2 021 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 153 000	46 153 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 502 000	2 502 000
	<i>Summa</i>	195 676 000	195 676 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 520 000	77 520 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	77 520 000	77 520 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 352 803	3 817 111
	Övriga fordringar	70 462	58 625
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 423 265	3 875 736
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	337 032	343 104
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	337 032	343 104

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,82%	2027-01-30	2 362 500	50 000
Stadshypotek	2,85%	2029-09-01	6 562 500	150 000
Stadshypotek	0,95%	2027-10-30	5 631 118	125 136
Stadshypotek	1,03%	2026-04-30	1 143 390	24 588
Stadshypotek	4,27%	2028-07-30	2 712 500	70 000
Stadshypotek	2,89%	2028-07-30	11 000 000	250 000
Nordea Hypotek	1,1%	2025-11-19	6 971 386	165 984
Stadshypotek	2,65%	2027-10-30	7 162 104	152 384
Stadshypotek	2,89%	2028-07-30	2 225 000	50 000
Stadshypotek	2,89%	2028-07-30	8 850 000	200 000
Stadshypotek	0,95%	2027-10-30	2 592 000	57 600
Stadshypotek	0,89%	2025-09-30	6 962 184	161 912
			64 174 682	1 457 604

Långfristig del	49 111 404
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 129 708
Lån som ska konverteras inom ett år	13 933 570
Kortfristig del	15 063 278
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 457 604
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 830 416
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	126 538	120 416
Källskatt	24 718	86 325
Inre fond	354 289	358 476
Övriga kortfristiga skulder	138 857	145 156
<i>Summa Övriga skulder</i>	644 402	710 374

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 222 124	1 140 266
Upplupna räntekostnader	202 994	156 900
Övriga upplupna kostnader	650 836	512 983
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 075 954	1 810 149

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alhem i Skellefteå, org.nr. 794700-0985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alhem i Skellefteå 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 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 Alhem i Skellefteå 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Lindberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS HEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:25:03



LOUISE FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 10:36:48



MALIN BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 10:52:51



HANNA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 18:48:35



ANNA KLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 21:51:53



SOLVEIG LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 09:20:18



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:08:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SOLVEIG LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 09:24:04



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:07:17



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.