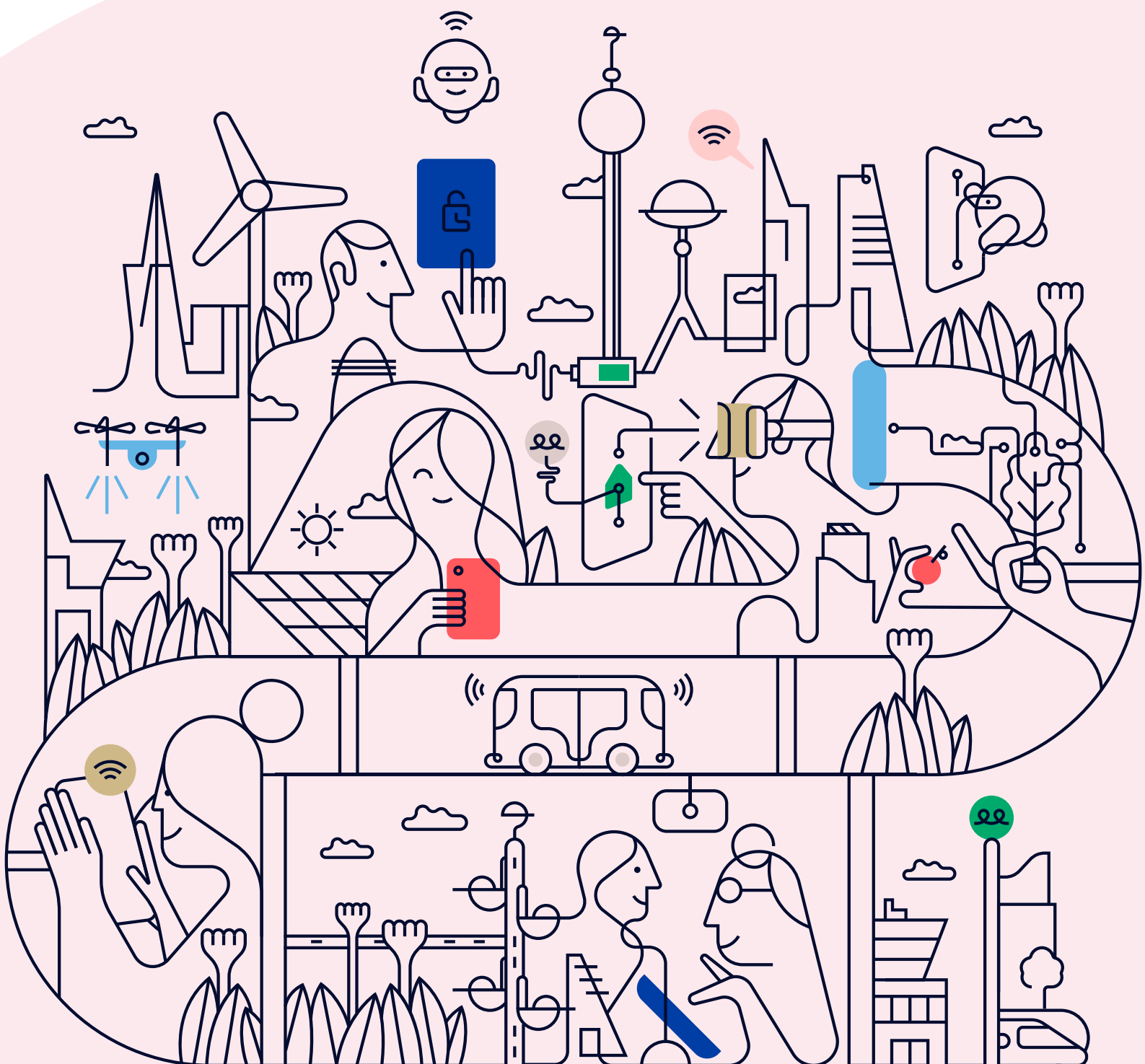




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härjedalen 15	1981	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981

Värdeåret är 1983

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 6 455 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 7484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sarah Cederholm	Ordförande
Björn Johnson	Styrelseledamot
Carl Svanberg	Styrelseledamot
Gösta Lagercrantz	Styrelseledamot
Henrik Patzer	Styrelseledamot
Kerstin Lundqvist	Styrelseledamot
Rex Maght	Styrelseledamot

Valberedning

Erik Sandberg
Andrea Bondesson Rolandsson
Lars Fossum

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter tillsammans.

Revisorer

KPMG AB Anna Landerholm Granberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2024 | ● Byte av automatik dörröppnare
Rengöring av balkonger och burspråk
Spolning av avloppsstammar |
| 2023 | ● Installation av infrastruktur laddboxar
Nya staket på innergården
Spolning av fasad vid entréer
Byte av torktumlare
Kanalrengöring och OVK-besiktning |
| 2022 | ● Utredning laddboxar
Byte till elradiatorer i delar av två lägenheter
Underhållsplan avloppsanläggning
Underhållsmålning fönster |
| 2021 | ● Avloppsstammar spolas och filmas
Byte av en torktumlare och ett torkskåp |
| 2020 | ● Solcellsanläggning
Renovering tvättstugor
Omläggning, målning yttertak
Byte avloppsrör källare |
| 2019 | ● Byte låssystem |
| 2018 | ● Alla brandvarnare bytta |

2018 ● Renovering hissar

Planerade underhåll

2025-2026 ● Byte av fläktaggregat

Avtal med leverantörer

Bekämpning skadedjur	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elarbeten	Rödjares Elektriska AB
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Försäkring	Brandkontoret
Serviceavtal garageport	Motum Port AB
Laddinfrastruktur och laddboxar	ChargeNode
Serviceavtal värme och ventilation	WIAB
Snöröjning	Lidingö Rental AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trappstädning	ESI AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälningar AB
TV och bredband	Tele2
Underhåll avloppssystem	Avloppsteknik Svenska AB
Underhåll oljeavskiljare	Solna Högtrycksspolning AB
El	Skellefteå Kraft
Serviceavtal hissar	Stockholms Hiss och Elteknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Större poster som påverkat ekonomin är amortering enligt plan med 500 tkr. Vidare påverkades föreningen alltså av ökade taxebundna kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Stockholms Hiss och Elteknik avseende serviceavtal för hissar, där tidigare avtal var med Amsler Hiss. Aktivt från 1 januari 2024.

Nytt avtal med Skellefteå Kraft avseende el, där tidigare avtal var med Fortum. Aktivt från 1 december 2024.

Övriga uppgifter

Arbete har påbörjats för att byta föreningens tre fläktaggregat. Prognosen är att bytet kommer att kunna genomföras under slutet av 2025 eller början av 2026 utan att nya lån tas upp samt inom ramen för justerad avgift.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 667 922	5 275 362	4 942 559	4 977 945
Resultat efter fin. poster	555 496	821 521	-129 672	1 357 838
Soliditet (%)	20	19	16	16
Yttre fond	2 226 817	1 759 032	2 364 615	2 026 702
Taxeringsvärde	182 741 000	182 741 000	182 741 000	150 734 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	828	764	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	93,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 115	4 192	4 424	4 579
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 549	3 616	4 396	4 550
Sparande per kvm totalyta, kr	149	194	192	265
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	35	29	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	129	114	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	14	28	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	177	172	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	2,37	1,12	-
Räntekänslighet (%)	4,97	5,49	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 375 000	-	-	5 375 000
Upplåtelseavgifter	79 000	-	-	79 000
Fond, yttre underhåll	1 759 032	-80 438	548 223	2 226 817
Balanserat resultat	-1 399 988	901 959	-548 223	-1 046 251
Årets resultat	821 521	-821 521	555 496	555 496
Eget kapital	6 634 565	0	555 496	7 190 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-498 028
Årets resultat	555 496
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-548 223
Totalt	-490 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	89 250
Balanseras i ny räkning	-401 505

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 667 922	5 275 362
Summa rörelseintäkter		5 667 922	5 275 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 416 507	-2 980 203
Övriga externa kostnader	8	-231 205	-231 499
Personalkostnader	9	-283 847	-144 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-471 844	-460 530
Summa rörelsekostnader		-4 403 402	-3 816 627
RÖRELSERESULTAT		1 264 519	1 458 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 856	21 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-730 879	-658 716
Summa finansiella poster		-709 023	-637 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		555 496	821 521
ÅRETS RESULTAT		555 496	821 521

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	31 803 412	32 231 644
Maskiner och inventarier	12	367 065	521 421
Summa materiella anläggningstillgångar		32 170 477	32 753 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 173 977	32 756 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 237	28 513
Övriga fordringar	14	2 826 204	2 060 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	134 776	0
Summa kortfristiga fordringar		2 966 217	2 089 340
Kassa och bank			
Kassa och bank		68 177	41 790
Summa kassa och bank		68 177	41 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 034 394	2 131 130
SUMMA TILLGÅNGAR		35 208 371	34 887 695

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 454 000	5 454 000
Fond för yttre underhåll		2 226 817	1 759 032
Summa bundet eget kapital		7 680 817	7 213 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 046 251	-1 399 988
Årets resultat		555 496	821 521
Summa fritt eget kapital		-490 755	-578 466
SUMMA EGET KAPITAL		7 190 061	6 634 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	9 260 000	11 300 000
Summa långfristiga skulder		9 260 000	11 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	17 300 000	15 760 000
Leverantörsskulder		177 396	306 360
Skatteskulder		7 461	35 914
Övriga kortfristiga skulder	17	363 645	365 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	909 808	485 383
Summa kortfristiga skulder		18 758 310	16 953 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 208 371	34 887 695

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 264 519	1 458 735
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	471 844	460 530
	1 736 363	1 919 265
Erhållen ränta	21 856	21 502
Erlagd ränta	-741 712	-630 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 016 507	1 310 703
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-228 105	-39 015
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	276 013	142 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 064 415	1 414 069
Investeringsverksamheten		
Justering av materiella anläggningstillgångar	110 744	-553 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten	110 744	-553 719
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	675 159	-639 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 078 534	2 718 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 753 692	2 078 534

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Härjedalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader. Det får stor påverkan på bland annat fastighetsförsäkring, styrelsearvode och revisionskostnad.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,04 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 117 139	4 738 155
Hysesintäkter lokaler	72 000	72 000
Hysesintäkter p-plats	4 758	4 407
Hysesintäkter förråd	45 282	43 932
Bredband	228 720	228 720
El	4 800	4 800
Elintäkter laddstolpe	0	91
Elintäkter laddstolpe moms	8 222	0
Intäkter solel, moms	82	0
Gemensamhetslokal	5 100	12 500
Övriga intäkter	30 800	16 600
Nycklar/lås vidarefakturerings	6 097	2 050
Övernattnings-/gästlägenhet	22 200	18 311
Dröjsmålsränta	0	221
Pantsättningsavgift	5 730	6 825
Överlåtelseavgift	5 492	15 756
Administrativ avgift	1 421	0
Andrahandsuthyrning	108 984	105 119
Vidarefakturerade kostnader	1 100	5 875
Öres- och kronutjämning	-5	0
Summa	5 667 922	5 275 362

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	170 712	125 066
Fastighetsskötsel utöver avtal	52 883	27 236
Fastighetsskötsel gård enl avtal	44 389	42 036
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 893	22 576
Städning enligt avtal	86 488	82 350
Städning utöver avtal	47 775	0
Besiktningar	2 260	0
Hissbesiktning	0	12 451
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	44 688
Brandskydd	4 571	26 311
Myndighetstillsyn	0	30 000
Gårdkostnader	12 001	5 081
Sophantering	33 992	0
Garage/parkering	8 350	0
Snöröjning/sandning	110 906	80 269
Serviceavtal	34 279	0
Mattvätt/Hyrmattor	22 171	20 930
Förbrukningsmaterial	0	1 301
Summa	643 670	520 294

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	91 961
Tvättstuga	0	52 693
Trapphus/port/entr	24 173	59 896
Dörrar och lås/porttele	75 567	40 934
VVS	91 949	95 905
Ventilation	0	18 555
Elinstallationer	0	12 498
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 200	6 000
Hissar	76 945	25 111
Tak	9 604	0
Fönster	0	1 781
Garage/parkering	10 508	7 900
Vattenskada	0	11 744
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 875
Summa	290 946	430 853

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	89 250	80 438
Summa	89 250	80 438

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	328 217	260 171
Uppvärmning	1 284 709	962 146
Vatten	233 209	105 944
Sophämtning/renhållning	178 337	126 203
Grovsopor	12 218	21 913
Summa	2 036 690	1 476 376

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	65 351
Kabel-TV	189 820	243 950
Fastighetsskatt	166 180	162 941
Korr. fastighetsskatt	-49	0
Summa	355 951	472 242

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	3 949
Tele- och datakommunikation	5 647	5 352
Revisionsarvoden extern revisor	80 000	37 500
Styrelseomkostnader	1 880	0
Fritids och trivselkostnader	4 182	0
Föreningskostnader	11 316	15 529
Förvaltningsarvode enl avtal	106 950	114 400
Överlåtelsekostnad	4 012	25 731
Pantsättningskostnad	8 600	10 244
Administration	5 974	3 049
Konsultkostnader	0	14 208
Tidningar och facklitteratur	1 537	1 537
Summa	231 205	231 499

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	190 000	80 000
Löner till kollektivanst	41 000	47 000
SPP/tjänstepension/FORA	0	200
Arbetsgivaravgifter	52 847	17 147
Löneskatt	0	49
Summa	283 847	144 396

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	730 877	658 683
Dröjsmålsränta	2	0
Övriga räntekostnader	0	33
Summa	730 879	658 716

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 376 219	40 376 219
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 376 219	40 376 219
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 144 575	-7 716 343
Årets avskrivning	-428 232	-428 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 572 807	-8 144 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 803 412	32 231 644
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>154 005</i>	<i>154 005</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 741 000	90 741 000
Taxeringsvärde mark	92 000 000	92 000 000
Summa	182 741 000	182 741 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 115 058	561 339
Inköp	0	553 719
Justering f.g år	-110 744	0
Utgående anskaffningsvärde	1 004 314	1 115 058
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-593 637	-561 339
Avskrivningar	-43 612	-32 298
Utgående avskrivning	-637 249	-593 637
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	367 065	521 421

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 991	22 274
Momsavräkning	108 668	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	1 810	1 810
Övriga kortfristiga fordringar	5 220	0
Transaktionskonto	1 615 216	970 642
Borgo räntekonto	1 070 300	1 066 101
Summa	2 826 204	2 060 827

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 283	0
Förutbet försäkr premier	69 572	0
Förutbet kabel-TV	63 427	0
Förutbet bredband	494	0
Summa	134 776	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,08 %	11 300 000	11 300 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,63 %	9 260 000	9 260 000
Stadshypotek	2025-01-30	4,33 %	3 500 000	4 000 000
Stadshypotek	2025-12-03	2,96 %	2 500 000	2 500 000
Summa			26 560 000	27 060 000
Varav kortfristig del			17 300 000	15 760 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 060 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas inre fond	315 465	315 465
Utläggsskulder	180	0
Personalens källskatt	0	1 500
Lagstadg soc avg lönesk	0	508
Mottagna depositioner	48 000	48 000
Summa	363 645	365 473

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 334	0
Uppl kostn el	32 846	0
Uppl kostnad Värme	149 169	0
Uppl kostn räntor	31 010	41 843
Uppl kostn vatten	50 178	0
Uppl kostnad Sophämtning	33 852	0
Uppl kostnad arvoden	70 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 994	0
Förutbet hyror/avgifter	476 425	443 540
Beräkn arvode revision	40 000	0
Summa	909 808	485 383

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 479 000	33 479 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften från 2025-04-01 med 4,5%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Björn Johnson
Styrelseledamot

Carl Svanberg
Styrelseledamot

Gösta Lagercrantz
Styrelseledamot

Henrik Patzer
Styrelseledamot

Kerstin Lundqvist
Styrelseledamot

Rex Maght
Styrelseledamot

Sarah Cederholm
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Anna Landerholm Granberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 08:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 09:35

DOCUMENT ID:

BkEpcN9AYl

ENVELOPE ID:

SyXT5E5A1l-BkEpcN9AYl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Härjedalen, 716417-5346 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK PATZER henrik.patzer@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 09:57 14.04.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.3.94
2. CARL SVANBERG carlsvanberg@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:24 14.04.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.18
3. SARAH CEDERHOLM cederholm.sarah@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:42 14.04.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.73
4. REX MAGHT rexmaght@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:42 14.04.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.161.91
5. Björn Johnson bjorn.johnson@skibuff.com	Signed Authenticated	14.04.2025 13:23 14.04.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.2.86
6. KERSTIN LUNDQVIST kblundqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:32 14.04.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.46.168
7. GÖSTA LAGERCRANTZ gosta.lagercrantz@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 17:23 14.04.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.152.147
8. Anna Sofia Landerholm Granberg anna.granberg@kpmg.se	Signed Authenticated	15.04.2025 08:15 15.04.2025 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.121.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Härjedalen, org. nr 716417-5346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härjedalen för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Härjedalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Anna Landerholm Granberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 08:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 09:35

DOCUMENT ID:

rJGNaqVqRJx

ENVELOPE ID:

S1bE69NcAJl-rJGNaqVqRJx

DOCUMENT NAME:

1. Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Landerholm Granberg	 Signed	15.04.2025 08:12	eID	Swedish BankID
anna.granberg@kpmg.se	Authenticated	15.04.2025 08:12	Low	IP: 151.177.121.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed