



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Altfiolen i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Altfiolen i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0578 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31

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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-A ALTFIOLEN 1	1963-01-01	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
20	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 030
Totalt 40 objekt		2 030

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie-Louise Wiberg	Ordförande
Kristina Antonsson	Ledamot
Jeanette Ekman	Ledamot
Sylvia Karlsson	Ledamot
Daniel Andersson	Ledamot
Jessica Johansson	Ledamot
Eric Johansson	Ledamot
Malin Bengtsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie-Louise Wiberg, Kristina Antonsson och Jessica Johansson.

Firman tecknas två i förening av Marie-Louise Wiberg, Kristina Antonsson, Jessica Johansson och Eric Johansson.

Revisorer har varit: Sandra Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Suzanne Atie (sammanställande) och Astrid Ribon Ardila, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-28. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Första beslutet för att anta Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4,2%.

Årsavgiften för kommande år är oförändrad.

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 löpande under året.

Vi har haft två städdagar under året 2024, en på våren och en på hösten, vi har ansat och klippt ner häckarna runt fastigheten ordentligt med god uppslutning. Styrelsen kommer fixa och lägga asfalt i hålorna som uppstått vid husväggarna mot söder under kommande vår.

Föreningen fick stora oväntade utgifter under året med anledning av sättningar i ena huskroppen som har åtgärdats via HSB som konsult och upphandlad entreprenör som har gjort en injektering under betongplattan vid källarväggen och därefter ratat upp balkongdörrar och fönster i aktuell lägenhet. Vilket innebär att fastigheten numera är säkrad.

Föreningen har också bytt säkringar vid motorvärmarna så dessa fungerar. Termostat har bytts i en lägenhet så elementen fungerar. Givarna i EcoGuards avläsningssystem vilket läser av vatten- och elförbrukningen, har bytts ut i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen genomförde en uppskrivning på mark med 500 tkr under verksamhetsåret 2016/2017.

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

Styrelsen har under våren gjort en okulärbesiktning över fastigheten och vi kommer framöver att måla fläcktkåporna på taken vilket vi kommer ta extern hjälp för att ordna.

Under 2025 finns inga planerade underhåll enligt underhållsplanen.

Under 2026 finns det flera poster såsom målning av vindskivor, samt måla betonggolv i källaren. Olja/stryka utsida på ytterdörrarna, men då detta är gjort tidigare år så är det inte aktuellt så snart.

Under 2027 ska föreningen göra OVK.

Under 2028 ska föreningen måla balkongräcken samt båda sidorna (plåt) samt taksprång och måla träpanel och byte av 5% av ytan. Det står också att vi ska asfaltera ytor men detta ser vi i dagsläget inget behov av.

Under 2029 ska träfönster 3 glas-fastmonterade målas.

Vi har också påbörjat oljning av våra ytterdörrar detta räkenskapsåret vilket enligt underhållsplanen ska ske år 25/26. Målning av vindskivor planeras till år 25/26. Sedan 27/28 har vi planer för fasadmålning och ev. byte av 5% av fasaden.

Vi behöver se över vår sophantering och hanteringen av dessa då vi har obehöriga som slänger skräp i föreningens sopkärl. Vi behöver bygga in och ha ett låst utrymme för våra sopkärl. Sophanteringen kommer förändras enligt nya regler som medför att sortering måste finnas i anslutning till fastigheten. Vilket kommer innebära att flera kärl kommer införskaffas och återvinning kommer finnas i nära anslutning och som kommer bekostas av föreningen. Detta kommer behöva ske mellan år 2024-2027. Föreningen ska införa detta först 2026 och detta måste föreningen ta hänsyn till.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024*	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	236	192	183	176
Skuldsättning, kr/kvm	880	935	972	1 009
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	880	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	297	201	203	164
Årsavgifter, kr/kvm	998	561	587	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 048	663	621	613
Nettoomsättning, tkr	2 101	1 347	1 257	1 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	305	140	273	268
Soliditet, %	50	45	42	38

* 2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare år.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	180 000	0	0	180 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	500 000	0	0	500 000
Underhållsfond, kr	1 359 304	0	269 282	1 628 586
S:a bundet eget kapital, kr	2 039 304	0	269 282	2 308 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-388 685	140 367	-269 282	-517 600
Årets resultat, kr	140 367	-140 367	304 739	304 739
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-248 318	0	35 457	-212 861
S:a eget kapital, kr	1 790 986	0	304 739	2 095 725

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 718 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	-248 318
Årets resultat, kr	304 739
Reservation till underhållsfond, kr	-273 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 718
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-212 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-212 861

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 101 259	1 346 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 407	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 127 666	1 346 520
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 215 329	-733 244
Underhåll enligt plan		-3 718	-135 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 594	-108 243
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 761	-54 295
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 672	-113 115
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 712 073	-1 144 752
RÖRELSERESULTAT		415 593	201 768
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 278	6 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 132	-67 530
Övriga finansiella poster		0	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-110 854	-61 401
ÅRETS RESULTAT		304 739	140 367

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	304 739	140 367
Reservering till fond för yttre underhåll	-273 000	-192 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	3 718	135 855
Överföring till balanserat resultat	35 457	84 222

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 745 769	2 915 441
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 745 769</u>	<u>2 915 441</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 746 269</u>	<u>2 915 941</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 313
Avräkningskonto HSB		708 497	494 136
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	27 904	84 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 694	34 173
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>778 095</u>	<u>613 632</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	650 000	450 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>650 000</u>	<u>450 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 428 095</u>	<u>1 063 632</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 174 363</u>	<u>3 979 572</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	180 000	180 000	
Uppskrivningsfond	500 000	500 000	
Fond för yttre underhåll	1 628 586	1 359 304	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 308 586</u>	<u>2 039 304</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-517 600	-388 685	
Årets resultat	304 739	140 367	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-212 861</u>	<u>-248 318</u>	
Summa eget kapital	<u>2 095 725</u>	<u>1 790 986</u>	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 786 558	1 899 058
Leverantörsskulder		88 508	34 359
Aktuell skatteskuld		5 560	33 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	20 712	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	177 300	221 903
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 078 638</u>	<u>2 188 586</u>
Summa skulder		<u>2 078 638</u>	<u>2 188 586</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>4 174 363</u>	<u>3 979 572</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	415 593	201 768
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	169 672	113 115
	<u>585 265</u>	<u>314 883</u>
Erhållen ränta	33 278	6 309
Erlagd ränta	-144 132	-67 530
Övriga poster	0	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>474 411</u>	<u>253 482</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	49 898	-1 207
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 552	25 398
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>526 861</u>	<u>277 673</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-600
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-600</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-112 500	-75 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-112 500</u>	<u>-75 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	414 361	202 073
Likvida medel vid årets början	944 136	742 063
Likvida medel vid årets slut	<u>1 358 497</u>	<u>944 136</u>
	414 361	202 073

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	00 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är året ej jämförbart med tidigare år.

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 730 796	1 137 984
Hysesintäkt garage och bilplatser	72 000	48 000
Årsavgift vatten	132 554	51 171
Årsavgift el	163 315	104 433
Övriga intäkter i verksamheten	0	2 240
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	-1 886	2 628
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 480	64
	2 101 259	1 346 520
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	26 407	0
	26 407	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-216 263	-28 040
El	-171 875	-141 843
Uppvärmning	-307 753	-181 858
Vatten	-123 748	-85 127
Renhållning	-37 997	-24 479
TV, bredband, iptelefoni	-33 562	-21 368
Serviceavtal	-18 000	-18 870
Förvaltningskostnader	-82 271	-35 706
Försäkringar	-45 761	-25 909
Fastighetsskatt	-173 700	-168 143
Övriga driftskostnader	-4 400	-1 902
	-1 215 329	-733 244
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 450	-6 920
Övriga förvaltningskostnader	-123 705	-78 095
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-67
Konsulter	-56 111	0
Förbrukningsinventarier	0	-7 179
Medlemsavgifter HSB	-20 578	-11 654
Stämma och styrelse	-8 750	-4 328
	-224 594	-108 243
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-67 076	-31 150
Vicevärdsarvode	0	-10 000
Övriga arvoden	-10 000	-1 255
Revisionsarvode	-2 736	-1 255
Sociala avgifter	-18 949	-10 635
	-98 761	-54 295
Personalkostnader skiljer mellan åren, då det skett två utbetalningar under det förlängda året.		
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-113 459	-75 639
Markanläggningar	-56 213	-37 476
	-169 672	-113 115

2024-12-31 2023-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 648 175	3 507 975
Omklassificering	0	140 200
Ingående anskaffningsvärde mark	63 000	63 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	749 513	749 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 460 688	4 460 688

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 714 212	-1 638 572
Årets avskrivningar byggnader	-113 459	-75 639
Ingående avskrivningar markanläggningar	-331 036	-293 560
Årets avskrivningar markanläggningar	-56 213	-37 476
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 214 920	-2 045 247

Uppskrivning mark	500 000	500 000
-------------------	---------	---------

Utgående redovisat värde	2 745 769	2 915 441
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	1 820 504	1 933 963
Redovisade värden mark	563 000	563 000
Redovisade värden markanläggningar	362 264	418 477

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Altfiolen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1963	15 120 000	8 040 000	23 160 000	22 419 000
		15 120 000	8 040 000	23 160 000	22 419 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-06-30
Fastighetsinteckning	2 993 000	2 993 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	2 993 000	2 993 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	24 787	82 960
Övriga kortfristiga fordringar	3 117	1 050
	27 904	84 010

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placering HSB 3 mån	300 000	250 000
Placering HSB 6 mån	350 000	200 000
	650 000	450 000

2024-12-31

2023-06-30

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		3,85%	2025-02-28	1 061 558	25 000
Swedbank Hypotek AB		3,86%	2025-03-28	725 000	50 000
				1 786 558	75 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **1 786 558**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 786 558**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **3,85%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **300 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **1 411 558**

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	11 612	0
Arbetsgivaravgifter	9 100	0
	20 712	0

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 980	5 236
Förutbetalda årsavgifter och hyror	118 069	108 430
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 251	108 237
	177 300	221 903

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Marie-Louise Wiberg

.....
Eric Johansson

.....
Jeanette Ekman

.....
Jessica Johansson

.....
Kristina Antonsson

.....
Daniel Andersson

.....
Sylvia Karlsson

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

Sandra Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Altfiolen i Uddevalla, org.nr. 758500-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Altfiolen i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-12-31.

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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 Bostadsrättsförening Altfiolen i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sandra Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Altfiolen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE-LOUISE WIBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:49:59



DANIEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:50:44



KRISTINA ANTONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 08:32:38



ERIC JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 21:36:49



JEANETTE EKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:05:18



JESSICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:34:54



SYLVIA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:29:46



SANDRA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:56:12



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:08:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Altfiolen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANDRA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:11:39



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:08:40



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.