

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF Vänerblick i Hammarö



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
331 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
10257 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
9%



ENERGIKOSTNAD
188 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
1092 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 769636-7718 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörmon 19:4	2018-09-26	2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 434
23	p-platser, varav en serviceplats	0
Totalt 45 objekt		1 434

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Haster	Ordförande	2021-07-01	
Ingvar Jansson	Ledamot	2021-07-01	
Ulf Engström	Ledamot	2021-07-01	
Anette Karlsson	HSB-ledamot	2020-10-15	
Jessica Winslow	Ledamot	2024-08-25	
Klas-Göran Paulsson	Suppleant	2024-08-25	
Elisabeth Berglund Eriksson	Suppleant	2024-08-25	2025-06-13
Alexander Engström	Suppleant	2021-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Haster, Jessica Winslov, Alexander Engström och Klas-Göran Paulsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Jansson, Ulf Engström, Anders Haster och Jessica Winslow.

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

Valberedning har varit: Åke Thermell (sammankallande) och Mattias Wärme, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 5%.

En höjning av årsavgiften med 4,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-07.

Vi är nu i balans med kostnader för våra lån. I december 2025 har vi alla lån upplagda till aktuella räntor och inte de låga räntor som gällde 2020 när lånen togs. Vi har nu våra tre lån bundna 1–3 år och vi hoppas slippa överraskningar i form av rusande räntor. Det är dock inget vi råder över. Priset på de långa räntorna pressas dock upp på grund av Sveriges kommande satsningar på underhåll och försvarsinvesteringar enligt vår bank Nordea. Vi får hoppas på att världens ledare håller sig på mattan så att inte världens säkerhetspoliska och ekonomiska läge förändras drastiskt de närmaste åren. Vi lägger nu om ett lån i taget varje år.

Precis som förra årets budgetarbete kom vi i årets arbete fram till att vi från årsskiftet -25/-26 måste höja avgiften. Vi gör det med 4,5%. Detta för att bibehålla ett gott sparande och för att täcka de höjda finansiella kostnaderna.

Vi ser också generella kostnadsökningar. Nästan allt har blivit dyrare. Försäkringar, eldistribution, vatten, sophämtning, mm.

Kostnader för vatten och el har särskilt dragit iväg. Lägenheternas enskilda förbrukning av el, kall- och varmvatten debiteras ju separat på avierna. Dessa kostnader måste också vara i balans med intäkterna och ska inte täckas av en generell avgiftshöjning.

Vi höjde därför priset på elen till 2:- /kwh i mitten av 2025.

Vi har inte rört vattenavgifterna sedan 2020 och såg nu i 2025 års budgetarbete att det är dags. De nya avgifterna blir, exklusive moms, per kubikmeter 59,39 för kallvatten och 91,83 för varmvatten. Höjningen genomförs 2026.

Under året har vi i styrelsen arbetat med att förnya alla avtal med våra underleverantörer. Främst HSB Värmland som är den största leverantören. Detta har resulterat i att vi uppdaterat innehållet till att mera motsvara våra behov och därmed blev det en kostnadsänkning som gjorde att vi kunde hålla nere avgiftshöjningen. Som ett resultat av avtalsarbetet har HSB dessutom krediterat oss över 24 tusen kronor för aktiviteter enligt avtal som ej blivit genomförda.

Hissproblemen är något som vi under året har arbetat intensivt med tillsammans med HSB Värmland och MOTUM Väst. HSB har ansvaret för att driftsäkerheten blir bättre och har gjort stora förbättringar, men vi har en bit kvar. Det goda är att vi nu har en gemensam plan för hissens framtid.

Vi har efter omröstning om hur vi skulle använda hållbarhetspriset 2024 investerat i en hjärtstartare som nu finns innanför förrådsdörren. Den hoppas vi att vi inte behöver använda, men om.....

(En flaggstång vann också omröstningen men den har inte tyvärr inte kommit på plats ännu)

Däremot hoppas vi att ni flitigt använder den nya grovdammsugaren för att hålla rent från de otäcka spindlarna som härjar runt våra entréer.

Vi vill tacka trivselgruppen för deras viktiga och goda arbete under året och vi vill också hälsa nya medlemmar välkomna till Brf Vänerblick

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022, Ombyggnad av parkering (markarbete och målning) i syfte att skapa en ny service parkering och kunna erbjuda en parkering till varje lägenhet.

2022, Inhägnad av området S om bostadshus med Gärdesgård i syfte att öka trivsel och skapa en attraktiv utemiljö i linje med HSB och Vänerblicks ambitioner om ökad biologisk mångfald.

2023, Nybyggnad av planerat cykelgarage har fullföljts och tagits i bruk.

2023, Vi har färdigställt det planerade styrelserummet i gamla cykelgaraget och tagit detta i bruk.

2023, De beslutade 4 elbilsladdstationer som beställts har levererats och monterats och bidrag från Naturvårdsverket har erhållits.

2024, Inga större åtgärder har genomförts.

2025, Inga större åtgärder har genomförts.

Årtal	Åtgärd
-------	--------

2025	Inga större åtgärder har genomförts.
------	--------------------------------------

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

Inga större åtgärder planeras under de närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	331	285	221	217	281
Skuldsättning, kr/kvm	10 257	10 413	10 654	10 576	10 721
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 257	10 413	10 654	10 576	10 721
Räntekänslighet, %	9	10	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	188	177	159	162	158
Årsavgifter, kr/kvm	1 092	1 035	894	814	814
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	94	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 165	1 121	950	945	939
Nettoomsättning, tkr	1 671	1 583	1 362	1 355	1 346
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	-11	-109	-155	5
Soliditet, %	71	71	70	71	70

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	35 563 000	0	0	35 563 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 542 000	0	0	1 542 000
Underhållsfond, kr	1 218 453	0	416 559	1 635 012
S:a bundet eget kapital, kr	38 323 453	0	416 559	38 740 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 440 414	-11 087	-416 559	-1 868 060
Årets resultat, kr	-11 087	11 087	38 215	38 215
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 451 501	0	-378 344	-1 829 845
S:a eget kapital, kr	36 871 952	0	38 215	36 910 167

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 433 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 441 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 451 500
Årets resultat, kr	38 215
Reservation till underhållsfond, kr	-433 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 441
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 829 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 829 844
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 670 683	1 583 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 000
Summa Rörelseintäkter		1 670 683	1 608 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-687 403	-678 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 130	-51 131
Personalkostnader	Not 6	-114 629	-112 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-420 348	-420 348
Summa Rörelsekostnader		-1 284 509	-1 262 493
Rörelseresultat		386 174	345 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 061	-356 745
Summa Finansiella poster		-347 958	-356 732
Resultat efter finansiella poster		38 215	-11 087
Resultat före skatt		38 215	-11 087
Årets resultat		38 215	-11 087

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	51 016 960	51 437 308
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 016 960	51 437 308
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		51 017 460	51 437 808

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		251	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 451	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	116 949	32 440
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		135 651	32 460
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	859 080	629 987
<i>Summa Kassa och bank</i>		859 080	629 987
Summa Omsättningstillgångar		994 731	662 447
Summa Tillgångar		52 012 191	52 100 255

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 105 000	37 105 000
Fond för yttre underhåll	1 635 012	1 218 453
Summa Bundet eget kapital	38 740 012	38 323 453
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 868 060	-1 440 414
Årets resultat	38 215	-11 087
Summa Ansamlad förlust	-1 829 844	-1 451 500
Summa Eget kapital	36 910 168	36 871 953

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 139 306 072	5 178 000
Summa Långfristiga skulder	9 306 072	5 178 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 403 000	9 754 324
Leverantörsskulder	60 369	8 026
Övriga kortfristiga skulder	Not 144 059	2 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15328 523	285 117
Summa Kortfristiga skulder	5 795 951	10 050 302
Summa Skulder	15 102 023	15 228 302
Summa Eget kapital och skulder	52 012 191	52 100 255



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	386 174	345 645
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	420 348	420 348
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	420 348	420 348
Erhållen ränta	103	13
Erlagd ränta	-346 129	-359 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	460 495	407 002
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-103 191	119 308
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	95 041	3 093
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-8 150	122 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452 345	529 403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-223 252	-344 920
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-223 252	-344 920
Årets kassaflöde	229 093	184 483
Likvida medel vid årets början	629 987	445 504
Likvida medel vid årets slut	859 080	629 987

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på cykelförråd:	30 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Intäkt för IMD el och vatten ingår i beräkningen av årsavgiften.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 466 040	1 396 176
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	100 026	88 009
	Hyror garage och parkeringsplatser	100 800	95 100
	Övriga primära intäkter	11 017	8 754
	Summa Bruttoomsättning	1 677 883	1 588 039
	Hysesbortfall	-7 200	-4 900
	Summa	-7 200	-4 900
	Summa Nettoomsättning	1 670 683	1 583 139
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Hållbarhetspris	0	25 000
	Summa Övriga rörelseintäkter	0	25 000

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-253 827	-280 172
	Snö och halk-bekämpning	-16 598	-3 185
	Reparationer	-11 200	-19 351
	Planerat underhåll	-16 441	0
	El	-125 664	-127 077
	Vatten	-143 850	-127 050
	Sophämtning	-23 015	-28 180
	Fastighetsförsäkring	-32 039	-28 882
	Kabel-TV och bredband	-64 771	-64 770
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-687 403	-678 667
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 105	-1 498
	Administrationskostnader	-11 008	-13 241
	Extern revision	-14 000	-14 000
	Konsultkostnader	-4 375	0
	Medlemsavgifter	-13 900	-13 900
	Föreningsverksamhet	-2 829	0
	Övriga förvaltningskostnader	-9 913	-8 492
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 130	-51 131
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 162	-91 789
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-24 467	-17 558
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 629	-112 347

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-414 798	-414 798
	Avskrivning på markanläggning	-5 550	-5 550
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-420 348	-420 348
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 284 191	48 284 191
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 850 000	4 850 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	55 500	55 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 189 691	53 189 691
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 752 383	-1 332 035
	Årets avskrivningar	-420 348	-420 348
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 172 731	-1 752 383
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 016 960	51 437 308
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	21 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 689 000	2 151 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	25 289 000	23 151 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 627 000	15 627 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 627 000	15 627 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Momsfordran	18 430	0
Skattekonto	21	20
<i>Summa Övriga fordringar</i>	18 451	20

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 949	32 440
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	116 949	32 440

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Swedbank	859 080	629 987
<i>Summa Kassa och bank</i>	859 080	629 987

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,10%	2028-12-20	4 384 740	160 000
Nordea	2,84%	2027-12-15	5 146 332	65 000
Nordea	2,96%	2026-12-16	5 178 000	0
			14 709 072	225 000

Långfristig del	9 306 072
Nästa års amortering av långfristig skuld	225 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 178 000
Kortfristig del	5 403 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	225 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	900 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	835
	Övriga kortfristiga skulder	4 059	2 000
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 059	2 835
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	124 966	132 433
	Upplupna räntekostnader	15 247	13 315
	Övriga upplupna kostnader	188 310	139 369
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	328 523	285 117

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.
Årsredovisningen har daterats 2026-04-15.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vänerblick i Hammarö, org.nr. 769636-7718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vänerblick i Hammarö för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 Vänerblick i Hammarö för räkenskapsåret 2025 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. Revisor 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575492750**

Anders Haster

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:35:22



Anette Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:46:06



Ulf Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:27:24



Jessica Winslow

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:08:06



Erik Ingvar Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:47:06



Ingemar Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:55:00



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:32:17



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575855794**

Ingemar Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:44:37



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:32:05

