



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Vasallen i Vadstena

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vasallen i Vadstena med säte i Motala org.nr. 724000-0583 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vadstena kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasallen 1	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. 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
9	lokaler (hyresrätt)	58
16	garageplatser	218
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 356
18	p-platser	0
Totalt 100 objekt		3 632

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 23 st 2 rok, 15 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Sandberg	Ordförande	2023-10-01
Wearda Ludewig	Ledamot	2022-05-30
Ulf Sundström	Ledamot	2022-05-30
Ingela Petrich	Ledamot	2019-05-13
Amanda Pettersson	Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Sandberg och Ingela Petrich.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Sundström, Ingela Petrich och Björn Sandberg.

Revisorer har varit: Emelie Gårdh vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann Christin Karlsson (sammankallande) och Ingela Petrich, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit 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 den 2024-06-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2015 - Balkongrenovering påbörjad

2016 - Balkongrenoveringen slutförd 2017

2017 - Asfaltering av parkeringsplatser

2017- Telia Fiber

2018- Tvättmaskin (13kg)

2018 - Byte av säkerhetsdörrar påbörjad

2019 - Byte av säkerhetsdörrar har slutförts

2020 - Torktumlare

2020 - Branddörrar till: Kontor, växelriktarrum och elcentral monteras.

2020 - Montering av solceller samt införande av gemensamhets el slutförd

2021- Torkskåp

2022 - Branddörrar till tvätt- och torkrum

2022 - Bokningstavla (tvättsuga)

2023 - Målning av återvinningsrummet.

2023 - Plank byggdes mellan återvinningsrummet och garage mot södra vägen och byte av foderbräder på garage.

2023 - Nytt plank vid östra parkeringen .

2023 - Fasadtvätt (Fastigheten).

2024 - Genomfört renovering av en lägenhet som tidigare nyttjats som kontor. Lägenheten är såld och föreningen består av ytterligare en bostadsrätt.

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

- Föreningen ska byta till miljövänlig belysning i trapphusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	249	287	272	277	264
Skuldsättning, kr/kvm	480	553	588	623	658
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	527	570	607	643	679
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	154	163	156	157	142
Årsavgifter, kr/kvm	743	724	724	724	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	92	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	726	789	762	757	725
Nettoomsättning, tkr	2 651	2 638	2 587	2 564	2 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	533	380	526	609	513
Soliditet, %	81	78	76	74	71

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	175 045	0	487 510	662 555
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	2 490	2 490
Underhållsfond, kr	914 804	0	33 813	948 617
S:a bundet eget kapital, kr	1 089 849	0	523 813	1 613 662
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 595 651	379 940	-33 813	7 941 778
Årets resultat, kr	379 940	-379 940	532 913	532 913
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 975 591	0	499 100	8 474 691
S:a eget kapital, kr	9 065 440	0	1 022 913	10 088 353

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 187 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	7 975 591
Årets resultat, kr	532 913
Reservation till underhållsfond, kr	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 187
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 474 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 474 691

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

med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 651 137	2 637 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 327	57 549
Summa Rörelseintäkter		2 670 464	2 695 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 637 610	-1 852 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 404	-59 640
Personalkostnader	Not 6	-185 923	-178 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-290 336	-285 088
Summa Rörelsekostnader		-2 176 272	-2 375 500
Rörelseresultat		494 191	319 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 179	91 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-81 521	-30 659
Summa Finansiella poster		35 658	60 387
Resultat efter finansiella poster		529 849	379 940
Resultat före skatt		529 849	379 940
Årets resultat		529 849	379 940



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 562 906	7 438 620
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	125 229	146 101
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 688 135	7 584 721
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 688 635	7 585 221
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		2 260	2 260
<i>Summa Varulager m.m.</i>		2 260	2 260
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		193	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 206 404	923 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	85 145	125 277
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 291 742	1 048 431
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 500 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		4 794 002	4 050 691
Summa Tillgångar		12 482 637	11 635 912

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	665 045	175 045
Fond för yttre underhåll	948 617	914 804
Summa Bundet eget kapital	1 613 662	1 089 849

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 941 778	7 595 651
Årets resultat	529 849	379 940
Summa Fritt eget kapital	8 471 627	7 975 591

Summa Eget kapital	10 085 289	9 065 440
--------------------	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 767 000	1 887 000
Leverantörsskulder		140 175	191 143
Skatteskulder	Not 17	7 134	7 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	239 954	245 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	243 086	239 904
Summa Kortfristiga skulder		2 397 349	2 570 472

Summa Skulder		2 397 349	2 570 472
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 482 637	11 635 912
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	494 191	319 553
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	290 336	285 088
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	290 336	285 088
Erhållen ränta	118 361	86 021
Erlagd ränta	-81 449	-24 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	821 439	666 401
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	82 135	0
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-53 195	-114 510
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	28 940	-114 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	850 379	551 891
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-393 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-393 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	490 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	370 000	-120 000
Årets kassaflöde	826 629	431 891
Likvida medel vid årets början	3 871 599	3 479 882
Likvida medel vid årets slut	4 698 227	3 871 599

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

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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 676 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter, i avgiften ingår värme, vatten och bredband, kabeltv	2 408 146	2 393 520
	EI IMD	113 072	132 090
	Hyror lokaler	38 100	20 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	61 900	60 450
	Övriga primära intäkter	29 919	31 344
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 651 137	2 637 504
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 651 137	2 637 504
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	19 327	57 549
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 327	57 549
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-290 418	-275 958
	Snö och halk-bekämpning	-10 768	-17 187
	Reparationer	-23 507	-55 738
	Planerat underhåll	-97 187	-315 718
	EI	-131 712	-130 294
	Uppvärmning	-342 133	-346 157
	Vatten	-93 072	-81 731
	Sophämtning	-113 082	-125 177
	Fastighetsförsäkring	-60 574	-54 619
	Kabel-TV och bredband	-230 381	-219 659
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 249	-67 249
	Förvaltningsavtalskostnader	-143 991	-130 499
	Övriga driftkostnader	-33 537	-32 022
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 637 610	-1 852 009

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 664	0
	Administrationskostnader	-7 890	-11 422
	Extern revision	-16 500	-15 050
	Medlemsavgifter	-22 400	-22 400
	Föreningsverksamhet	-9 340	-5 350
	Övriga förvaltningskostnader	-4 609	-5 419
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 404	-59 640
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 950	-146 150
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-73 600	0
	Sociala avgifter	-36 373	-26 188
	Övriga personalkostnader	0	-6 425
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-185 923	-178 763
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-269 464	-264 216
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-20 872	-20 872
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-290 336	-285 088
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-81 521	-30 659
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-81 521	-30 659

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 638 956	15 638 956
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 200	80 200
	Årets investeringar	393 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 112 906	15 719 156
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 280 536	-8 016 320
	Årets avskrivningar	-269 464	-264 216
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 550 000	-8 280 536
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 562 906	7 438 620
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	255 000	255 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 173 000	4 173 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	238 000	238 000
	<i>Summa</i>	21 266 000	21 266 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 281 000	9 281 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 281 000	9 281 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	241 561	241 561
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	241 561	241 561
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 460	-74 588
	Årets avskrivningar	-20 872	-20 872
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-116 332	-95 460
	<i>Utgående redovisat värde</i>	125 229	146 101
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 198 227

871 599

Övriga fordringar

8 177

51 555

*Summa Övriga fordringar***1 206 404****923 154**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

8 568

9 750

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 577

115 527

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***85 145****125 277**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

3 500 000

3 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***3 500 000****3 000 000**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,8%	2025-03-03	935 000	60 000
Stadshypotek	4,25%	2025-01-30	832 000	60 000
			1 767 000	120 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 767 000

Kortfristig del

1 767 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

120 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

480 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,01%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	3,8%	2025-03-03	935 000
	Stadshypotek	4,25%	2025-01-30	832 000
			1 767 000	120 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld		0	
	Lån som ska konverteras inom ett år		1 767 000	
	Kortfristig del		1 767 000	
Not 17	Skatteskulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>			
	Skatteskulder		7 134	7 134
	<i>Summa Skatteskulder</i>		7 134	7 134
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>			
	Källskatt		80 193	70 032
	Inre fond		159 761	175 259
	<i>Summa Övriga skulder</i>		239 954	245 291
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	Förutbetalda hyror och avgifter		220 622	218 012
	Upplupna räntekostnader		8 558	8 486
	Övriga upplupna kostnader		13 906	13 406
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		243 086	239 904

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vasallen i Vadstena, org.nr. 724000-0583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vasallen i Vadstena för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Vasallen i Vadstena för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vadstena

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emelie Gårdh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BJÖRN SANDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:40:59



AMANDA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:53:43



ULF SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:43:23



WEARDA LUDEWIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:44:09



INGELA PETRICH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 09:44:57



EMELIE GÅRDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:47:16



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:02:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

EMELIE GÅRDH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:48:32



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:04:09



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.