



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Vänern i Arlöv



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Vänern i Arlöv med säte i Malmö org.nr. 746000-4810 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Burlöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tågarp 20:59	1952-07-31	1952

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ej 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 <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	29
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	682

**Totalt 14 objekt** **711**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 1 rok, 7 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jari Vilhunen	Ordförande	2018-06-01
Rikard Andersson	Ledamot	2019-01-30



---

Lars Arvid Mikael Degerstedt	Ledamot	2021-07-06
Maria Malmqvist	Ledamot	2020-05-07
Linda Tengkvist	Suppleant	2020-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jari Vilhunen, Mikael Degerstedt och Maria Malmqvist .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jari Vilhunen och Maria Malmqvist.

Revisorer har varit: Carmen Frez Segovia vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Liisa Vilhunen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 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 2023-02-05.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2025-01-01

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Tak, trappuppgångar, fjärrvärme, el, tvättstuga, källarlokal (2017), trädgård och grillplats (2017), ytreparation av balkonger, brandskydd, byte av nedersta delen av avloppsstammen (2017), fasadrenovering samt fönsterbyte (2020), eluttag samt fiberinstallation (2021).

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

De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 15.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	229	293	313	213
Skuldsättning, kr/kvm	6 801	6 875	7 237	7 421	7 615
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 090	7 167	7 545	7 737	7 939
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	252	242	199	200	211
Årsavgifter, kr/kvm	1 128	1 008	936	936	915
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	99	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 118	1 023	942	955	931
Nettoomsättning, tkr	780	700	665	665	651
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	27	68	77	6
Soliditet, %	0	0	0	0	0

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). Medlemmarnas elförbrukning (lägenheterna) ingår ej.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme VoA, sophantering samt bredband. El ingår ej i avgiften.

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		Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital		Förändring under året*		
Inbetalade insatser, kr	15 878	0	0	15 878
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	949 947	0	6 000	955 947
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>965 825</b>	<b>0</b>	<b>6 000</b>	<b>971 825</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 234 097	27 409	52 303	-1 212 688
Årets resultat, kr	27 409	-27 409	52 303	52 303
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 206 688</b>	<b>0</b>	<b>104 606</b>	<b>-1 160 385</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-240 863</b>	<b>0</b>	<b>110 606</b>	<b>-188 560</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	206 688
Årets resultat, kr	52 303

# 2024 ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsföreningen Väner i Arlöv746000-48105 (16)

Reservation till underhållsfond, kr	-6 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	0
<hr/>	
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 160 385</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 160 385</b>



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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	779 544	699 702
Övriga intäkter	3	15 234	27 314
		<b>794 778</b>	<b>727 016</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	4	-5 598	-22 619
Fastighetsavgift/-skatt		-21 190	-21 167
Driftskostnader	5	-281 956	-270 443
Övriga externa kostnader	6	-61 577	-57 403
Personalkostnader	7	-99 092	-106 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 475	-134 778
		<b>-600 888</b>	<b>-612 509</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>193 890</b>	<b>114 507</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 088	6 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 675	-93 495
		<b>-141 587</b>	<b>-87 099</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>52 303</b>	<b>27 409</b>
<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 134 899	4 266 374
		<b>4 134 899</b>	<b>4 266 374</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>



	Not		
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 136 399</b>	<b>4 267 874</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		12 010	12 010
Avgifts- och hyresfordringar		5 424	6 244
Avräkningskonto HSB Malmö		440 605	303 620
Övriga fordringar	10	16 869	14 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 823	23 840
		<b>503 731</b>	<b>360 237</b>
<i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>			
Kortfristiga placeringar	12	250 000	250 000
		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>753 731</b>	<b>610 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 890 130</b>	<b>4 878 111</b>

**Balansräkning**

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		15 878	15 878
Fond för yttre underhåll	13	955 947	949 947
		<b>971 825</b>	<b>965 825</b>

***Ansamlad förlust***

Balanserad förlust		-1 212 688	-1 234 097
Årets resultat		52 303	27 409
		<b>-1 160 385</b>	<b>-1 206 688</b>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>-188 560</b>	<b>-240 863</b>
---------------------------	--	-----------------	-----------------

	Not		
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	675 000
		<b>0</b>	<b>675 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	4 835 500	4 213 000
Leverantörsskulder		26 729	24 590
Aktuella skatteskulder		-1 019	0
Övriga skulder	17	10 655	12 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	206 825	193 684
		<b>5 078 690</b>	<b>4 443 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 890 130</b>	<b>4 878 111</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
		<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		52 303	27 409
Avskrivningar		131 475	134 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>183 778</b>	<b>162 187</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 509	-25 383
Förändring av kortfristiga skulder		12 216	17 050
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>189 485</b>	<b>153 854</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-52 500	-257 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-52 500</b>	<b>-257 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>136 985</b>	<b>-103 786</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		553 621	657 407
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>690 606</b>	<b>553 621</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2013:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 46 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 378 687 kr (föregående år 378 687 kr).

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden. Till likvida medel räknas avräkningskontot i HSB Malmö samt kortfristiga placeringar.

#### Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	769 044	687 702
Hyresintäkter lokaler	10 500	12 000
	<b>779 544</b>	<b>699 702</b>

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, el, vatten, sophantering och abonnemang för tv och bredband

### Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	3 439	4 117
Påminnelseavgifter	3 467	120
Övriga intäkter ej moms	-16	13 058
Erhållna bidrag	0	5 689
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	8 344	275
Ersättning från försäkringsbolag	0	4 055
	<b>15 234</b>	<b>27 314</b>

### Not 4 Löpande underhåll

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	863	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	7 019
Löpande underhåll tvättutrustning	3 820	0
Löpande underhåll VA/sanitet	0	13 485
Löpande underhåll av markytor	915	2 115
	<b>5 598</b>	<b>22 619</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	4 147	3 354
Kombinationsavtal fastighetservice	46 310	40 740
Brandskyddskostnader	394	362
Kabel-TV	6 649	6 530
Bredband	19 496	19 218
El	33 395	31 324
Fjärrvärme	105 505	106 129
Vatten och avlopp / VA	40 136	34 345
Sophämtning, avfall, renhållning	12 931	16 526
Fastighetsförsäkringar	12 993	11 639
Övriga förvaltningskostnader	0	275
	<b>281 956</b>	<b>270 442</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förvaltningsarvoden	31 426	26 941
Revisionsarvoden	13 850	10 000
Juridiska kostnader	0	10 613
Medlemsavgift HSB	5 810	5 810
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 438	3 151
Övriga kostnader	7 054	888
Öresavrundning	-1	0
	<b>61 577</b>	<b>57 403</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	57 600	52 500
Revisorsarvode	1	997
Arvoden valberedning	1 000	997

Övriga arvoden	16 800	25 967
	<b>75 401</b>	<b>80 461</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	23 691	25 638
	<b>23 691</b>	<b>25 638</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>99 092</b>	<b>106 099</b>

Arvodet till föreningens internrevisor uppgår till 1000 kr men eftersom det bokades upp 1000 kr fg. år trots att föreningen då inte hade någon internrevisor så är årets kostnad bara 1 kr.

#### Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	6 588 427	6 588 427
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>6 588 427</b>	<b>6 588 427</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 362 052	-2 227 274
Årets avskrivningar	-131 475	-134 778
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-2 493 527</b>	<b>-2 362 052</b>
Ingående värde mark	40 000	40 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>4 134 900</b>	<b>4 266 375</b>
Taxeringsvärden byggnader	5 451 000	5 451 000
Taxeringsvärden mark	2 276 000	2 276 000
	<b>7 727 000</b>	<b>7 727 000</b>

#### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 869	13 481
Skattefordringar	0	3 061
Betald preliminär F-skatt	0	-2 019
	<b>16 869</b>	<b>14 523</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	13 378	12 993
Förutbetald kabel-TV	0	1 655
Förutbetalt bredband	6 554	4 641
Upplupna ränteintäkter	8 891	4 551
	<b>28 823</b>	<b>23 840</b>

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

HSB Brf Vänern har en fastränteplacering hos HSB Malmö ek. för.

Namn	Ränte- 2023-12-31	Saldo 2024-12-31	Saldo sats % 2024-12-31
HSB	2,55	0	250 000
HSB	3,90	250 000	0
		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

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

Belopp vid årets ingång	949 947	844 947
Avsättning till fond för yttre underhåll	6 000	105 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		0
	<b>955 947</b>	<b>949 947</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	5 486 000	5 486 000
	<b>5 486 000</b>	<b>5 486 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

4 835 500kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 52 500 kr.

Faktisk amortering det kommande året 0 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 835 500 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 835 500	4 213 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	675 000
	<b>4 835 500</b>	<b>4 888 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Väner i Arlov.



Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,898	2025-07-30	3 220 000	3 272 500
Stadshypotek	4,56	2025-04-30	675 000	675 000
Stadshypotek	3,94	2025-03-03	940 500	940 500
			<b>4 835 500</b>	<b>4 888 000</b>

### Not 17 Övriga korfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas inre fond	5 373	8 155
Personalens källskatt	2 580	2 220
Lagstadgade sociala avgifter	2 702	2 325
	<b>10 655</b>	<b>12 700</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	29 526	13 936
Upplupen extern revisor	11 500	9 900
Upplupet styrelsearvode	57 300	52 200
Upplupet revisionsarvode	999	998
Upplupet valberedningsarvode	999	998
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 631	17 028
Upplupen elkostnad	2 955	3 499
Upplupen fjärrvärmekostnad	13 657	15 378
Upplupen renhållningskostnad	925	2 462
Upplupen vattenkostnad	10 033	8 456
Förutbetalda hyror och avgifter	60 300	68 829
	<b>206 825</b>	<b>193 684</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Jari Vilhunen  
Ordförande

Rikard Andersson  
Styrelseledamot

Maria Malmqvist  
Styrelseledamot

Mikael Degerstedt  
Styrelseledamot

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

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

Carmen Frez Segovia  
Av föreningen utsedd revisor

---

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Väner i Arlöv, org.nr. 746000-4810

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väner i Arlöv för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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

---

#### Styrelsens ansvar

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.

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

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.

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. 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.

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.

Transaktion 09222115557543734335

Signerat CFS, TO

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Väner i Arlöv för räkenskapsåret 2024-01-01--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.

#### [Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar](#)

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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  på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. föreningen, eller

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 försummelse 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 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.

---

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carmen Frez Segovia

Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Vänern i Arlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JARI VILHUNEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:05:27



**RIKARD ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:57:52



**MARIA MALMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 19:26:49



**LARS ARVID MIKA DEGERSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 00:14:13



**CARMEN FREZ SEGOVIA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:58:53



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:51:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Vänern i Arlöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARMEN FREZ SEGOVIA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:56:47



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:50:40





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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.