



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Staren i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Staren i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0679 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. Nya stadgar registrerades 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hönan 2	1955-06-10	1956
Staren 7	1952-08-23	1953 och 1954
Staren 8	1954-02-17	1955

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
5	lokaler (hyresrätt)	322
23	förråd	244
33	garageplatser	654
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 192
39	p-platser	0

Totalt 267 objekt10 412

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 78 st 2 rok, 33 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Hallberg	Ordförande
Birgitta Eklund	Ledamot
Maria Svensson	Ledamot
Krister Ringblom	Ledamot
Karin Carlsson	Ledamot
Kerstin Webrell Ekberg	Ledamot
Fredrik Linnarsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Svensson, Krister Ringblom och Fredrik Linnarsson.

Firman tecknas två i förening av Leif Hallberg, Maria Svensson, Krister Ringblom, Karin Carlsson och Kerstin Webrell Ekberg.

Revisorer har varit: Stefan Larsson med Birgitta Strömstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Berg (sammankallande), Johan Berg samt Syleme Batusha, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Ekonomi

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter avsättning till yttre fond med 2 310 000 kr och beräknat lyft från yttre fonden med 2 557 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 6603 kr.

Nästa låneomsättning sker först under år 2027.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990 talet	Bytt fönster. Bytt stammar till badrum.
2000-2003	Renovering och inglasning av balkonger.
2009-2011	Radonmätning gjord. Installation av fiber. Renovering av stammar i källare. Rensning av imkanaler.
2012-2013	Filmning och plastning av avloppsrör. Sanering av dagvattenavlopp. Gårdsarbeten gällande: Asfaltering, plattläggning, cykelställ, ombyggnad av mur, nya uteplatser, nya sophus.
2014-2018	Kulvertarbeten / stamventiler. Nya termostater på elementen. Målning av trapphus. Nytt låssystem.
2019-2020	Asfalt och justeringsarbeten. Ombyggnad av föreningslokal och vv-kontor.
2021	Lagning av stödmur samt plantering.
2022-2023	Takrenovering är gjord.
2023	Omfattande renovering för våra handukstorkar är gjord. Många komponenter behövde bytas.
2024	Upphandling för byte till nya entrépartier med ny dörrautomatik är klar. Även branddörrar från trapphusen till källarna kommer att sättas in. Utföres 2025. Reparation av stödmurar vi garage 4,5,6 och 11,12,13 gjordes klart. Även stensättning och asfaltering.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av entrépartier och källardörrar. Fortsatt planering för installation av laddstolpar för elbilar, tillsammans med planering för ny sopsortering som träder i kraft 2027.
2025 - 2027	Fortsatt översyn av fasader mm enl. underhållsplan. Byggnation för källsortering skall vara klar 2027. Även då laddstolpar.
2028-2029	Fortsatta åtgärder enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	328	362	291	354	321
Skuldsättning, kr/kvm	1 797	1 978	2 054	2 154	2 253
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 988	2 047	2 126	2 229	2 332
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	252	230	226	220	200
Årsavgifter, kr/kvm	926	899	845	845	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	869	906	847	847	830
Nettoomsättning, tkr	8 829	8 586	8 061	8 062	7 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 498	-2 978	-2 977	2 467	689
Soliditet, %	24	16	24	31	24

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	214 055	0	0	214 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 318 180	0	2 271 610	3 589 790
S:a bundet eget kapital, kr	1 532 235	0	2 271 610	3 803 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 296 170	-2 977 621	-2 271 610	46 940
Årets resultat, kr	-2 977 621	2 977 621	2 498 359	2 498 359
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 318 549	0	226 749	2 545 299
S:a eget kapital, kr	3 850 784	0	2 498 359	6 349 144

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 390 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	2 318 550
Årets resultat, kr	2 498 359
Reservation till underhållsfond, kr	-2 310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 390
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 545 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 545 299

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 829 287	8 568 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 331	52 049
Summa Rörelseintäkter		8 830 618	8 620 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 122 477	-10 179 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 224	-220 671
Personalkostnader	Not 6	-101 862	-141 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-800 165	-800 165
Summa Rörelsekostnader		-6 179 729	-11 342 089
Rörelseresultat		2 650 889	-2 721 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 644	61 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 174	-318 126
Summa Finansiella poster		-152 530	-256 371
Resultat efter finansiella poster		2 498 359	-2 977 621
Resultat före skatt		2 498 359	-2 977 621
Årets resultat		2 498 359	-2 977 621

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 997 659	17 797 824
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 997 659	17 797 824
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 998 159	17 798 324

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 098	1 969
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 247 054	3 903 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	295 526	266 737
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 563 678	4 172 172
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 500 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 500 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 818	1 905
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 818	1 905
Summa Omsättningstillgångar		9 066 496	6 174 077
Summa Tillgångar		26 064 655	23 972 401

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	214 055	214 055
Fond för yttre underhåll	3 589 790	1 318 180
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 803 845	1 532 235

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	46 940	5 296 170
Årets resultat	2 498 359	-2 977 621
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 545 299	2 318 550

Summa Eget kapital**6 349 143 3 850 785**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 734 538	18 274 538
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 734 538	18 274 538

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		540 000	540 000
Leverantörsskulder		274 484	9 982
Skatteskulder		21 630	27 767
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	145 213	143 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	999 646	1 125 757
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 980 973	1 847 079

Summa Skulder**19 715 511 20 121 617****Summa Eget kapital och skulder****26 064 655 23 972 401**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 650 889	-2 721 249
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	800 165	800 165
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	800 165	800 165
Erhållen ränta	155 644	61 755
Erlagd ränta	-308 909	-318 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 297 789	-2 177 455
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-49 018	-23 315
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	134 629	-376 872
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	85 612	-400 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 383 401	-2 577 642
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 000	-725 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 000	-725 000
Årets kassaflöde	2 843 401	-3 302 642
Likvida medel vid årets början	5 856 302	9 158 944
Likvida medel vid årets slut	8 699 703	5 856 302



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Återstående livslängd på fastigheten är 24 år

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	4 346 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 bostäder andelstalsfördelad	8 515 536	8 267 556
	Hyror lokaler	121 171	123 307
	Hyror garage och parkeringsplatser	163 599	158 060
	Hyror övrigt	25 486	16 925
	Övriga primära intäkter	4 665	3 551
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 830 457	8 569 399
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hyresbortfall	-1 170	-608
	<i>Summa</i>	-1 170	-608
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 829 287	8 568 791
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 331	52 049
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 331	52 049
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-994 115	-945 454
	Snö och halk-bekämpning	-12 105	-6 878
	Reparationer	-294 050	-201 885
	Planerat underhåll	-38 390	-5 619 319
	El	-162 967	-160 792
	Uppvärmning	-1 839 182	-1 556 260
	Vatten	-562 186	-468 175
	Sophämtning	-107 897	-121 935
	Fastighetsförsäkring	-155 206	-144 378
	Kabel-TV och bredband	-363 268	-363 056
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-269 313	-273 870
	Förvaltningsavtalskostnader	-323 798	-317 538
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 122 477	-10 179 539

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-25 656	-21 166
	Extern revision	-21 000	-19 500
	Konsultkostnader	0	-79 414
	Medlemsavgifter	-80 221	-76 665
	Föreningsverksamhet	-9 362	-11 870
	Övriga förvaltningskostnader	-18 986	-12 056
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-155 224	-220 671
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 700	-61 300
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-11 250	-47 100
	Sociala avgifter	-20 912	-29 814
	Övriga personalkostnader	-1 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 862	-141 714
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	-800 165	-800 165
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-800 165	-800 165

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 911 472	42 911 472
	Ingående anskaffningsvärde mark	211 155	211 155
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	43 122 627	43 122 627
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 324 803	-24 524 637
	Årets avskrivningar	-800 165	-800 165
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-26 124 968	-25 324 803
	Utgående redovisat värde	16 997 659	17 797 824
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 400 000	65 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	503 000	503 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	424 000	424 000
	Summa	89 127 000	89 127 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	32 500 000	32 500 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 196 885	3 854 397
	Övriga fordringar	50 169	49 069
	Summa Övriga fordringar	2 247 054	3 903 466
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 526	266 737
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	295 526	266 737

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

6 500 000

2 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

6 500 000

2 000 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

2 818

1 905

Summa Kassa och bank

2 818

1 905

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,94%	2029-04-25	5 125 000	180 000
Swedbank Hypotek AB	1,13%	2027-10-25	3 480 000	120 000
SBAB	1,32%	2030-11-14	5 152 439	100 000
SBAB	2,22%	2032-02-11	3 390 624	100 000
SBAB	1,83%	2031-10-15	1 126 475	40 000
			18 274 538	540 000

Långfristig del

17 734 538

Nästa års amortering av långfristig skuld

540 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

540 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

540 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 160 000

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

8 469 538

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,66%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

14 778

17 266

Inre fond

122 477

122 477

Övriga kortfristiga skulder

7 958

3 830

Summa Övriga skulder

145 213

143 573

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	713 915	696 395
	Upplupna räntekostnader	21 004	21 739
	Övriga upplupna kostnader	264 727	407 623
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	999 646	1 125 757

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 Bostadsrättsförening Staren i Vänersborg, org.nr. 762500-0679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Vänersborg 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. Revisorenas 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Staren i Vänersborg 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEIF HALLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 10:36:15



FREDRIK LINNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 10:31:08



KERSTIN WEBRELL EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 21:23:41



MARIA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 21:24:40



BIRGITTA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:14:41



KRISTER RINGBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:38:01



KARIN CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 18:08:54



STEFAN LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 08:46:59



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:22:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STEFAN LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 08:57:28



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:22:57



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 föreningsstämmans 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.