



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Utsikten i Finspång

 Sparande 273 kr/kvm	 Investeringsbehov 260 kr/kvm	 Skuldsättning 3 408 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 55 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 664 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
273 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
260 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 408 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
55 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
664 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Finspång med säte i Finspång org.nr. 716402-7869 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Finspång kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Nyhem 2:115	Finspångs Kommun	10 år	2034-01-01	1983

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 999

Totalt 24 objekt2 999

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Finspång Nyhem GA:3	G:A	716402-7018	24/169	Kvartersstuga med tillhörande servisledning för va, Mopedmek, Lekplats med utrustning, Park- och kommunikationsytor med belysning.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Forsner	Ordförande	2024-04-15
Lena Lilliehöök	Ledamot	2024-04-15
Helene Esping	Ledamot	2023-05-04
Sandra Lagrén	Ledamot	2024-04-15
Joakim Wenner	Ledamot	2024-04-15
Wiktor Vastesson	Ledamot	2023-05-04
Stefan Gustafsson	Ledamot, Utsedd av HSB	2018-02-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Forsner, Heléne Esping och Wiktor Wastesson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. Som styrelse har man även deltagit i HSB:s nationella möte om styrelsens ansvar i en bostadsrättsförening 2024-11-19.

Firman tecknas två i förening av Eva Forsner, Helene Esping och Joakim Wenner.

Revisorer har varit: Sophie Eriksson med Per Lager som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sara Wigström (sammankallande) och Håkan Karlberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15. På stämman deltog 21 personer, varav 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en aktuell 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 2024-11-09.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2025.

Under året har föreningen utfört följande underhåll och investering

- OVK-besiktning samt årligt filterbyte i fläktar och besiktning av dessa.
- Fastighetsteknik har under hösten genomfört kontroll av inne- och utedel av våra pannor enligt det avtal som upprättades vid köp och installation.
- Vår- och höststädning av området
- Rensning av gatubrunnar
- Fortsatt arbete med undersökningen av ev investering i laddstolpar på parkeringen i Brf Utsikten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Husfasader målade
2010	Köksfläktar bytta
2012	Lekparken
2015	Takbyte Blåbärsstigen 24-28
2016	Fönster kittade och målade
2019	Nya garageportar
2019	Elpannor installerade
2021	Ytterdörrar målade
2022	Garagefasader målade i egen regi
2022	Renovering av samtliga balkonger
2023	Målning av hela gaveln 2, 16, 40,48 samt byte av dålig panel på dessa utsatta husgavlar.

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

- Målning husfasader
- Fönsterbyte eller kittning och målning av fönster
- Byte ytterdörrar eller målning ytterdörrar
- Byte av tak Blåbärsstigen 2-22
- Rengöring tak / mossbekämpning tak
- Byte av entréstolpar ska ske med en regelbundenhet. Kontroll av entréstolpar sker under vårstädningen årligen.
- Styrelsen undersöker om möjlighet finns att installera laddstolpar för elbil.
- Oljning av lekredskap i lekplatsen
- Årlig kontroll av lekparken på vårstädningen
- Montering av farthinder för att få ner bilarnas hastighet inne på områden (plockas bort vintertid)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39. Under året har det varken tillkommit eller avgått medlemmar, varför antalet medlemmar fortfarande var 39 vid årets slut.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	273	287	327	311	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 408	3 572	4 265	4 443	4 621
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 408	3 572	4 265	4 443	4 621
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	55	69	53	49	0
Årsavgifter, kr/kvm	664	644	644	631	631
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	669	646	651	641	0
Nettoomsättning, tkr	1 990	1 932	1 932	1 893	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	314	389	296	209
Soliditet, %	34	32	27	25	32

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020.

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	600 001	0	0	600 001
Underhållsfond, kr	1 915 249	0	23 795	1 939 044
S:a bundet eget kapital, kr	2 515 250	0	23 795	2 539 045
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 464 897	314 491	-23 795	2 755 593
Årets resultat, kr	314 491	-314 491	192 431	192 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 779 388	0	168 636	2 948 024
S:a eget kapital, kr	5 294 638	0	192 431	5 487 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 60 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 205 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	2 779 388
Årets resultat, kr	192 431
Reservation till underhållsfond, kr	-60 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 205
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 948 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 948 024
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 990 224	1 932 264
Övriga rörelseintäkter	3	17 265	4 313
Summa rörelseintäkter		2 007 489	1 936 577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-767 693	-729 437
Övriga externa kostnader	5	-106 162	-145 442
Underhåll enligt plan	6	-36 205	0
Personalkostnader och arvoden	7	-64 317	-63 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-588 845	-546 673
Summa rörelsekostnader		-1 563 223	-1 484 864
Rörelseresultat		444 266	451 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 668	70 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 503	-207 688
Summa finansiella poster		-251 835	-137 222
Resultat efter finansiella poster		192 431	314 491
Årets resultat		192 431	314 491

Tilläggsupplysning

Årets resultat	192 431	314 491
Reservering till fond yttre underhåll	-60 000	-72 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	36 205	0
Överskott	168 637	242 491

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 359 395	14 948 240
Summa materiella anläggningstillgångar		14 359 395	14 948 240
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 359 895	14 948 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 544	0
Avräkningskonto HSB Östra		680 884	537 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	86 377	83 016
Summa kortfristiga fordringar		782 805	620 040
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		1 782 805	1 620 040
SUMMA TILLGÅNGAR		16 142 701	16 568 780

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		600 001	600 001
Fond för yttre underhåll		1 939 044	1 915 249
Summa bundet eget kapital		2 539 045	2 515 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 755 593	2 464 896
Årets resultat		192 431	314 491
Summa fritt eget kapital		2 948 024	2 779 388
Summa eget kapital		5 487 069	5 294 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 010 666	8 621 403
Summa långfristiga skulder		8 010 666	8 621 403
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	2 210 737	2 092 050
Leverantörsskulder		125 178	215 055
Aktuella skatteskulder		8 207	56 478
Övriga skulder	14	2 831	6 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	298 012	282 430
Summa kortfristiga skulder		2 644 965	2 652 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 142 701	16 568 780

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	192 431	314 491
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	588 845	546 673
Kassaflöde från löpande verksamhet	781 276	861 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 905	8 339
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-126 461	-240 342
Kassaflöde från löpande verksamhet	635 911	629 161
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	0	-674 758
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-492 050	-2 076 630
Årets kassaflöde	143 861	-2 122 227
Likvida medel vid årets början	1 537 024	3 659 251
Likvida medel vid årets slut	1 680 885	1 537 024

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,5%

Garage 4,5%

Markanläggning är färdigavskriven.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 12 685 tkr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter

1 990 224

1 932 264

Summa nettoomsättning**1 990 224****1 932 264**

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelse-/pansättningsavgift

1 050

1 313

Bonus HSB

0

3 000

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms

3 000

0

Återbäring från försäkringsbolag

7 118

0

Ersättning från försäkringsbolag

6 097

0

Övriga rörelseintäkter**17 265****4 313**

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 017	1 157
Löpande underhåll	149 974	52 025
Elavgifter	20 439	20 164
Vatten och avlopp	143 809	186 237
Sophämtning	65 887	61 110
Övrig renhållning	1 965	15 331
Försäkringar	67 183	63 980
Tomträttsavgäld	60 000	60 000
Fastighetsskötsel	46 955	67 860
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	199 695	191 972
Samfällighetsavgift	9 769	9 600
Summa driftskostnader	767 693	729 437

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	13 390	11 550
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	58 864	56 216
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	4 550	0
Övriga förvaltningskostnader	8 311	10 118
Konsultarvoden	0	33 125
Medlemsavgift HSB	12 350	12 350
Personalkostnader - möten	4 293	2 579
Personalkostnader - medlemsaktiviteter	0	17 140
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	0	2 363
Underhållsplan	4 404	0
Summa övriga externa kostnader	106 162	145 442

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	36 205	0
Summa underhåll enligt plan	36 205	0

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	47 750	47 175
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	15 317	15 137
Övriga personalkostnader	250	0
Summa personalkostnader och arvoden	64 317	63 312

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 496 408	21 821 650
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	355 000	355 000
Årets investering byggnader, målning gavlar	0	674 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 851 408	22 851 408
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 903 168	-7 356 495
Årets avskrivningar	-588 845	-546 673
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 492 013	-7 903 168
Utgående redovisat värde	14 359 395	14 948 240
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 346 000	21 065 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 880 000	5 040 000
Totalt taxeringsvärde	27 226 000	26 105 000
Fastighetsbeteckning: Nyhem 2:115		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	833	833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 544	82 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 377	83 016
11 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

12 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-01	1 927 577	2 078 757
Stadshypotek AB	2,52	2026-12-01	1 600 000	1 700 000
Stadshypotek AB	1,09	2026-12-01	1 216 000	1 330 000
Stadshypotek AB	3,35	2026-12-30	5 477 826	5 604 696
			10 221 403	10 713 453
Nästa års amortering beräknas uppgå till			434 340	492 050
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 776 397	1 600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 010 666	8 621 403
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 737 360	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			8 049 703	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			14 991 000	14 991 000
Summa ställda säkerheter			14 991 000	14 991 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			434 340	492 050
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 776 397	1 600 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 210 737	2 092 050
14 Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond			2 831	6 726
Summa övriga kortfristiga skulder			2 831	6 726
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			6 726	6 726
Uttag under året			-3 895	0
Utgående värde			2 831	6 726

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	57 150	55 775
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	24 812	24 223
Upplupna räntekostnader	36 429	8 129
Förutbetalda hyror och avgifter	158 553	159 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 068	34 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 012	282 430

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Eva Forsner

Heléne Esping

Lena Lilliehöök

Sandra Lagrén

Wiktor Vastesson

Joakim Wenner

Stefan Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt:

Sophie Eriksson

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsikten i Finspång, org.nr. 716402–7869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten i Finspång för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 Brf Utsikten i Finspång för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 revisionssed 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sophie Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

EVA FORSNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 11:18:57



SANDRA LAGRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 18:13:15



LENA LILLIEHÖÖK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 08:32:22



JOAKIM WENNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 10:08:02



WIKTOR VASTESSION

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 10:08:43



STEFAN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 11:44:04



HELENE ESPING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 16:12:31



SOPHIE ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 17:45:56



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:20:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SOPHIE ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 17:47:38



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:20:09



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.