



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vivaldi i Alingsås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vivaldi i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 716409-9272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ingared 5:233	1986-11-28	1988 och 1989
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
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 134
72	Garage (upplåtna med bostadsrätt)	1 104
Totalt 144 objekt		7 238

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 27 st 2.5 rok, 8 st 3 rok, 6 st 3.5 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mika Bäckelie	Ordförande	2024-08-15	
Andrée Centervall	Ordförande	2022-05-31	2024-08-15
Andrée Centervall	Ledamot	2024-08-15	2024-12-03
Mika Bäckelie	Ledamot	2023-04-26	2024-08-15
Birgitta Boulay	Ledamot	2020-06-17	
Stephan Mangold	Ledamot	2022-05-31	
Bo Ivan Lind	HSB-Ledamot	2019-04-24	
Susanne Edvardsson	Ledamot	2024-05-21	
Anna Sivenbring	Ledamot	2022-05-31	
Christoffer Ahlberg	Ledamot	2024-12-03	
Björn Jernström	Suppleant	2024-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mika Bäckelie, Birgitta Boulay, Björn Jernström samt Susanne Edvardsson. Andrée Centervall har valt att avgå i förtid.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephan Mangold samt Mika Bäckelie.

Revisorer har varit: André Dabolins med Sture Ericsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: André Dabolins (sammankallande) samt Sofie Palm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2024-11-23. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Ärende: Val av Styrelseledamot

Beslut: Stämman beslutade att Christoffer Ahlberg väljs in i styrelsen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-24.



Under året har följande händelser/åtgärder skett:

Besiktning av alla tak och vindar. Konstaterades att taken var i gott skick men en del masonitskivor behövdes åtgärdas samt nyanockband med ventilation.

Även tätning av alla genomgångsrör i taken. DECATAK anlätades som genomförde tvättning av alla tak, åtgärdade alla anmärkningar från besiktningen och målade taken med 10 års garanti.

Trätrallen på flera balkonger för 2-våningshusen byttes ut.

Genomförde OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) samt service på alla frånluftsvärmepumpar inför vintern.

Ett antal frånluftsvärmepumpar byttes ut.

Under året har ett bundet lån på 8 522 kkr löpt ut. Amortering av lånet gjordes med 1 522 kkr och resterande 7 000 kkr omplacerades.

Underhållsplanen uppdaterades. De kostnadskrävande åtgärderna är:

Fasadålning skall göras 2029 - 2033.

Takrenovering 2034 - 2038.

Extrastämma hölls i november för val av nya styrelseledamöter.

Årtal	Åtgärd
2010	Garageportar
2012	Byte av balkonger
2013	Installerat fiber
2015-2017	Ommålning av fasader
2021	Nybyggnation lekplats
2022	Laddare för fordon installerade i samtliga garage
2024	Tvätt- och takmålning av samtliga tak

Årtal	Åtgärd
2029-2033	Målning fasad, fönster och dörrar
2034-2038	Takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	325	391	298	328	352
Skuldsättning, kr/kvm	4 419	5 492	5 933	6 855	6 855
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 419	5 492	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	74	68	69	63	55
Årsavgifter, kr/kvm	760	844	778	778	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	852	781	780	780
Nettoomsättning, tkr	5 560	5 189	4 780	4 774	4 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 011	1 004	7 076	1 027	1 486
Soliditet, %	35	35	32	20	18

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. Fr.o.m. år 2024 beräknas även garageyta, som är upplåtna med bostadsrätt, in i föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta. Detta medför att beräkningen avseende vissa nyckeltal skiljer sig från tidigare 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. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

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. Fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1 ingår obligatorisk informationsöverföring i årsavgifterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2020-2022 har inte beräknats, därav 0.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utfört planerat underhåll enligt beslutad underhållsplan (2 554 038 kr). Årets ränteläge har även medfört ökade räntekostnader jämfört med föregående år. Till följd av detta samt för att förbereda inför kommande större underhåll gjordes det vid årsskiftet en extra amortering om 1 522 000 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 3% F.rom 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 720 972	0	0	5 720 972
Underhållsfond, kr	4 970 229	0	-1 354 038	3 616 191
S:a bundet eget kapital, kr	10 691 201	0	-1 354 038	9 337 163
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 780 391	1 003 675	1 354 038	9 138 104
Årets resultat, kr	1 003 675	-1 003 675	-1 011 119	-1 011 119
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 784 066	0	342 919	8 126 985
S:a eget kapital, kr	18 475 267	0	-1 011 119	17 464 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 554 038 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 784 064
Årets resultat, kr	-1 011 119
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 554 038
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 126 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 126 983

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 560 276	5 189 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 368	39 537
Summa Rörelseintäkter		5 573 644	5 228 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 712 772	-2 581 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 847	-193 642
Personalkostnader	Not 6	-105 119	-96 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-808 192	-725 794
Summa Rörelsekostnader		-5 749 930	-3 596 778
Rörelseresultat		-176 286	1 632 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 530	65 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-921 364	-694 422
Summa Finansiella poster		-834 834	-628 525
Resultat efter finansiella poster		-1 011 119	1 003 675
Resultat före skatt		-1 011 119	1 003 675
Årets resultat		-1 011 119	1 003 675



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	47 389 601	48 184 869
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	5 112	18 036
Summa Materiella anläggningstillgångar		47 394 713	48 202 905

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

47 395 213 48 203 405

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 637	51 737
Aktuell skattefordran		0	33 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 811 136	1 637 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 776	181 999
Summa Kortfristiga fordringar		1 916 549	1 904 691

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		62 518	92 102
Summa Kassa och bank		62 518	92 102

Summa Omsättningstillgångar

2 979 068 4 996 793

Summa Tillgångar

50 374 281 53 200 198



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 720 972	5 720 972
Fond för yttre underhåll	3 616 191	4 970 229
Summa Bundet eget kapital	9 337 163	10 691 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 138 104	6 780 391
Årets resultat	-1 011 119	1 003 675
Summa Fritt eget kapital	8 126 984	7 784 066

Summa Eget kapital	17 464 147	18 475 267
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 526 000	24 986 000
Summa Långfristiga skulder		16 526 000	24 986 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 460 000	8 702 000
Leverantörsskulder		258 597	210 493
Skatteskulder		45 578	220 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	619 959	606 161
Summa Kortfristiga skulder		16 384 133	9 738 931

Summa Skulder		32 910 133	34 724 931
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		50 374 281	53 200 198
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-176 286	1 632 200
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	808 192	725 794
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	808 192	725 794
Erhållen ränta	72 919	65 897
Erlagd ränta	-921 364	-693 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-216 538	1 730 448
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	190 873	-84 927
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-112 797	81 054
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	78 076	-3 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-138 463	1 726 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	808 192	1 289 209
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	808 192	1 289 209
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 702 000	-2 180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 702 000	-2 180 000
Årets kassaflöde	-1 032 271	835 784
Likvida medel vid årets början	4 652 673	4 542 682
Likvida medel vid årets slut	2 812 210	4 652 673



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	20-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år (Dator 3 år).
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 775 638 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	5 363 640	5 012 472
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	138 240	138 240
	Hyror förbrukningsbaserad	27 415	26 769
	Övriga primära intäkter	30 981	11 960
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 560 276	5 189 441
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 560 276	5 189 441
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	13 368	39 537
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 368	39 537
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-128 645	-119 917
	Reparationer	-138 544	-72 534
	Planerat underhåll	-2 554 038	-669 108
	Försäkringsskador	-11 400	0
	EI	-157 614	-104 720
	Vatten	-380 669	-312 805
	Sophämtning	-224 131	-225 577
	Fastighetsförsäkring	-94 921	-96 007
	Kabel-TV och bredband	-140 914	-145 282
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-685 800	-649 781
	Förvaltningsavtalskostnader	-196 094	-185 574
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 712 772	-2 581 305
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-22 931	-26 560
	Extern revision	-13 500	-13 500
	Konsultkostnader	-42 876	-116 504
	Medlemsavgifter	-30 600	-30 600
	Föreningsverksamhet	-8 091	-3 864
	Övriga förvaltningskostnader	-5 850	-2 614
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-123 847	-193 642

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 800	-60 000
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-12 000	-12 000
	Sociala avgifter	-17 819	-18 287
	Utbildning, kurser & konferenser	0	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 119	-96 037
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*	-717 212	-634 814
	Avskrivning på markanläggning	-78 056	-78 056
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 924	-12 924
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-808 192	-725 794
*Justerad avskrivningsplan f.rom 2024 avseende Byggnad efter återföring av nedskrivning 1995/1996 (redovisat bokslutsår 2022).			
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	83 567	64 492
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 963	1 405
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	86 530	65 897
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-915 787	-694 242
	Övriga räntekostnader	-5 577	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-921 364	-694 422

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 989 769	57 989 769
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 324 432	2 324 432
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	844 375	1 418 750
	Årets investeringar, anslutningskostnad	0	135 000
	Årets investeringar, bidrag NVV	0	-709 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 158 576	61 158 576
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 973 707	-12 260 837
	Årets avskrivningar	-795 268	-712 870
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 768 975	-12 973 707
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 389 601	48 184 869
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 234 000	52 071 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 456 000	39 168 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	110 690 000	91 239 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 302 000	53 302 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 302 000	53 302 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	567 485	562 332
	Årets investeringar	0	10 960
	Årets försäljning/utrangering	0	-5 807
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	567 485	567 485
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-549 449	-542 332
	Årets avskrivningar	-12 924	-12 924
	Årets försäljning/utrangering	0	5 807
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-562 373	-549 449
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 112	18 036
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 749 691

1 560 571

Övriga fordringar

61 445

76 634

*Summa Övriga fordringar***1 811 136****1 637 205**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

13 611

12 239

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

89 165

169 760

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***102 776****181 999**

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000

3 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 000 000****3 000 000**

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SBAB

4,36%

2028-07-14

7 000 000

0

SBAB

3,54%

2025-08-15

7 000 000

0

SBAB

1,09%

2025-12-11

8 460 000

180 000

Sparbanken Alingsås

3,7%

2027-03-30

9 526 000

0

31 986 000**180 000**

Långfristig del

16 526 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

15 460 000

Kortfristig del

15 460 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

180 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

720 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,12%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

460 879

436 079

Upplupna räntekostnader

979

979

Övriga upplupna kostnader

158 101

169 103

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***619 959****606 161**

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vivaldi i Alingsås, org.nr. 716409-9272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vivaldi i Alingsås 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 Brf Vivaldi i Alingsås 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

André Dabolins
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIKA BÄCKELIE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 20:37:52



ANNA SIVENBRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:32:36



BIRGITTA BOULAY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:18:06



STEPHAN MANGOLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:28:55



BO IVAN LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:37:55



SUSANNE EDVARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:51:31



CHRISTOFFER AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 13:39:47



ANDRÉ DABOLINS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:43:48



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:36:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDRÉ DABOLINS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:45:54



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:36:13



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.