

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF Vänerblick i Hammarö



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

285 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

10413 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

10%



ENERGIKOSTNAD

177 kr/kvm



TOMTRÄTT

Nej



ÅRSAVGIFT

1035 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 769636-7718 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörmon 19:4	2018-09-26	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i . 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
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 434
23	p-platser, varav en serviceplats	0
Totalt 45 objekt		1 434

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Haster	Ordförande	2021-07-01	
Ingvar Jansson	Ledamot	2021-07-01	
Ulf Engström	Ledamot	2021-07-01	
Berit Wikström	Ledamot	2021-07-01	2024-08-25
Anette Karlsson	HSB-ledamot	2020-10-15	
Jessica Winslow	Ledamot	2024-08-25	
Jessica Winslow	Suppleant	2022-06-21	2024-08-25
Ann-Maj Jansson	Suppleant	2021-07-01	2024-08-25
Klas-Göran Paulsson	Suppleant	2024-08-25	
Elisabeth Berglund Eriksson	Suppleant	2024-08-25	
Alexander Engström	Suppleant	2021-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Haster, Ingvar Jansson, Ulf Engström, Alexander Engström, Elisabeth Berglund Eriksson och Klas-Göran Paulsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Jansson, Ulf Engström, Berit Wikström, Anders Haster och Jessica Winslow.

Revisorer har varit: Ingemar Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Åke Thermell (sammankallande) och Mattias Wärme, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 15%.

En höjning av årsavgiften med 5% 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 2024-09-03.

Under 2024 tilldelades föreningen HSBs hållbarhetspris på 25 000kr.

Som alla vet så har vi kämpat mot det höga ränteläget, med flera lån som från början (2020) legat på en extremt låg räntenivå, och som nu kontinuerligt löper ut och ska läggas om till betydligt högre ränta. 2023 tvingades vi lägga om ett stort lån som låg på runt 1% i ränta, till drygt 4% ränta. Detta har drabbat oss i form av avgiftshöjningar.

Vi förutspådde dock kommande räntesänkningar och band detta lån på endast ett år, vilket gjorde att vi i slutet av 2024 kunde lägga om samma lån igen till en betydligt lägre ränta, om ej så låg som vid 2020. Vi hade samtidigt ett annat lån som skulle läggas om i Dec 2024, vilket istället blev till en högre ränta jämfört med 2020. Dessa två lån har vi nu bundit på ett respektive två år vilket ger oss en viss riskminskning vid en möjlig ränteuppgång, samtidigt som vi kan dra fördel av en potentiell räntesänkning under 2025 då vi står inför en ny låneomläggning. Vi kämpar alltså på med våra lån och hoppas förstås på ett bättre ränteläge framöver. Detta är dock inget vi råder över.

Som vi också alla förstår så drabbas även vår förening av ett högre kostnadsläge i allmänhet. För att kunna bibehålla en sund ekonomi med ett rimligt sparande trots höga räntor och ett ökat kostnadsläge, så beslutade vi i December 2024 om ytterligare en avfifthöjning om 5%. Med detta kan vi säga att vi har ett bra finansiellt läge jämfört med många andra föreningar i vår situation. Vi äger en ny fastighet som har ett begränsat underhållsbehov de närmaste åren och vi har ett relativt gott sparande. Detta gör oss något mindre känsliga för framtida svängningar i ränteläge och allmänt kostnadsläge och ger oss en rimlig möjlighet att parera externa faktorer på ett så bra sätt som möjligt. Vi glädjer oss åt det positiva beslutet från Länstyrelsen och bolagsverket under året, om ett bifalla vår begäran om bidrag till vårt nya garage i vilket vi har avdelat plats för hjälpmedel. Vi fick drygt hundra tusen kronor i bidrag vilket vi använt till att amortera av på vår låneskuld.

Vår trivselgrupp har fortsatt att jobba för vår trivsel i föreningen och vi tackar gruppen för alla trevliga initiativ som tagits.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022, Ombyggnad av parkering (markarbete och målning) i syfte att skapa en ny service parkering och kunna erbjuda en parkering till varje lägenhet.

2022, Inhägnad av området S om bostadshus med Gärdesgård i syfte att öka trivsel och skapa en attraktiv utemiljö i linje med HSB och Vänerblicks ambitioner om ökad biologisk mångfald.

2023, Nybyggnad av planerat cykelgarage har fullföljts och tagits i bruk.

2023, Vi har färdigställt det planerade styrelserummet i gamla cykelgaraget och tagit detta i bruk.

2023, De beslutade 4 elbilsaddstationer som beställts har levererats och monterats och bidrag från Naturvårdsverket har erhållits.

2024, Inga större åtgärder har genomförts.

Årtal	Åtgärd
-------	--------

2024,	Inga större åtgärder har genomförts.
-------	--------------------------------------

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

Inga större åtgärder planeras under de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	285	221	217	281	126
Skuldsättning, kr/kvm	10 413	10 654	10 576	10 721	10 831
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 413	10 654	10 576	10 721	10 831
Räntekänslighet, %	10	13	13	13	43
Energikostnad, kr/kvm	177	159	162	158	42
Årsavgifter, kr/kvm	1 035	894	814	814	814
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	86	87	116
Totala intäkter, kr/kvm	1 121	950	945	939	700
Nettoomsättning, tkr	1 583	1 362	1 355	1 346	1 004
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	-109	-155	5	49
Soliditet, %	71	70	71	70	66

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. Begränsad relevans i en brf.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 529 403 kr (årets kassaflöde uppgår till 184 483kr). För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning.

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	35 563 000	0	0	35 563 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 542 000	0	0	1 542 000
Underhållsfond, kr	734 453	0	484 000	1 218 453
S:a bundet eget kapital, kr	37 839 453	0	484 000	38 323 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-847 176	-109 237	-484 000	-1 440 414
Årets resultat, kr	-109 237	109 237	-11 087	-11 087
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-956 413	0	-495 087	-1 451 501
S:a eget kapital, kr	36 883 040	0	-11 087	36 871 952

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 484 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-956 414
Årets resultat, kr	-11 087
Reservation till underhållsfond, kr	-484 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 451 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 451 501
------------------------------------	-------------------

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	1 583 139	1 362 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 000	0
Summa Rörelseintäkter		1 608 139	1 362 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-678 667	-741 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 131	-64 260
Personalkostnader	Not 6	-112 347	-92 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-420 348	-402 844
Summa Rörelsekostnader		-1 262 493	-1 301 004
Rörelseresultat		345 645	61 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 745	-170 599
Summa Finansiella poster		-356 732	-170 592
Resultat efter finansiella poster		-11 087	-109 237
Resultat före skatt		-11 087	-109 237
Årets resultat		-11 087	-109 237

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	51 437 308	51 857 656
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 437 308	51 857 656
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		51 437 808	51 858 156

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 656
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	20	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	32 440	150 105
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		32 460	151 768
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	629 987	445 504
<i>Summa Kassa och bank</i>		629 987	445 504
Summa Omsättningstillgångar		662 447	597 272
Summa Tillgångar		52 100 255	52 455 428

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	37 105 000	37 105 000
Fond för yttre underhåll	1 218 453	734 453
Summa Bundet eget kapital	38 323 453	37 839 453
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 440 414	-847 176
Årets resultat	-11 087	-109 237
Summa Ansamlad förlust	-1 451 500	-956 414
Summa Eget kapital	36 871 953	36 883 039

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 135 178 000	4 542 992
Summa Långfristiga skulder	5 178 000	4 542 992
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 754 324	10 734 252
Leverantörsskulder	8 026	22 927
Övriga kortfristiga skulder	Not 142 835	2 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15285 117	269 688
Summa Kortfristiga skulder	10 050 302	11 029 396
Summa Skulder	15 228 302	15 572 388
Summa Eget kapital och skulder	52 100 255	52 455 428

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 345 645 61 355

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 420 348 402 844

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

420 348 402 844

Erhållen ränta

13 7

Erlagd ränta

-359 004 -161 750

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

407 002 302 455

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 119 308 -129 387

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 3 093 7 063

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

122 401 -122 324

Kassaflöde från den löpande verksamheten

529 403 180 131

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -531 316

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -531 316

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -344 920 111 748

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-344 920 111 748

Årets kassaflöde

184 483 -239 436

Likvida medel vid årets början

445 504 684 940

Likvida medel vid årets slut

629 987 445 504

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

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på nyanläggning (cykelförråd):	30 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

0 tkr

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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	1 396 176	1 190 367
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	88 009	91 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	95 100	75 600
	Övriga primära intäkter	8 754	5 396
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 588 039	1 363 259
	Hysesbortfall	-4 900	-900
	<i>Summa</i>	-4 900	-900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 583 139	1 362 359
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Hållbarhetspris	25 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 000	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-101 376	-103 463
	Snö och halk-bekämpning	-3 185	-57 156
	Reparationer	-19 351	-20 467
	Planerat underhåll	0	-23 688
	El	-127 077	-124 601
	Vatten	-127 050	-103 383
	Sophämtning	-28 180	-33 849
	Fastighetsförsäkring	-28 882	-25 665
	Kabel-TV och bredband	-64 770	-64 770
	Förvaltningsavtalskostnader	-178 796	-184 390
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-678 667	-741 432
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 498	-21 406
	Administrationskostnader	-13 241	-2 916
	Extern revision	-14 000	-14 250
	Medlemsavgifter	-13 900	-12 350
	Föreningsverksamhet	0	-3 830
	Övriga förvaltningskostnader	-8 492	-9 509
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 131	-64 260

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-91 788	-69 825
	Revisionsarvode	-1 000	-2 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 250
	Sociala avgifter	-17 558	-17 393
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-112 347	-92 468
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	-414 798	-399 606
	Avskrivning på markanläggning	-5 550	-3 238
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-420 348	-402 844
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 284 191	47 787 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 850 000	4 850 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	55 500	0
	Årets investeringar	0	552 691
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 189 691	53 189 691
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 332 035	-929 192
	Årets avskrivningar	-420 348	-402 844
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 752 383	-1 332 035
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 437 308	51 857 656
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 151 000	2 151 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	23 151 000	23 151 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 627 000	15 627 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 627 000	15 627 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Skattekonto

20

7

Summa Övriga fordringar

20

7

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 440

150 105

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 440

150 105

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

Kassa och bank

Swedbank

629 987

300 532

Nordea

0

144 972

Summa Kassa och bank

629 987

445 504

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,55%	2025-01-11	0	0
Nordea	2,96%	2026-12-16	5 178 000	0
Nordea	2,79%	2025-12-18	5 211 332	65 000
Nordea	0,99%	2025-12-17	4 542 992	158 252
			14 932 324	223 252

Långfristig del

5 178 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 754 324

Kortfristig del

9 754 324

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

223 252

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

893 008

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,30%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld

835

529

Övriga kortfristiga skulder

2 000

2 000

*Summa Övriga skulder***2 835****2 529**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

132 433

111 897

Upplupna räntekostnader

13 315

15 574

Övriga upplupna kostnader

139 369

142 217

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***285 117****269 688**

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 Vänerblick i Hammarö, org.nr. 769636–7718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vänerblick i Hammarö 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.
- 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.
- 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.
- 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 Vänerblick i Hammarö 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 tryggt 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.

Hammarö

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HASTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 08:18:25



ANETTE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:25:40



ULF ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:57:41



JESSICA WINSLOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:29:43



INGVAR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 14:46:45



INGEMAR JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 19:26:04



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:31:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEMAR JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 19:28:43



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:31:55



HSB – där möjligheterna bor