



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Värend i Alvesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Värend i Alvesta med säte i Alvesta org.nr. 729500-1627 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alvesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Beväringen 16	1961-01-01	1960
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m²
6	lokaler (hyresrätt)	442
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 810
14	p-platser	0
Totalt 66 objekt		3 252

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 15 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elna Hiller	Ordförande	2024-01-01	
Uno Persson	Ledamot	2024-01-01	
Bengt Hallerborn	Ledamot	2024-01-01	2024-12-10
Krister Dunberg	Ledamot	2024-01-01	
Emil Svensson	Ledamot	2024-01-01	
Lavdim Kurti	Ledamot	2024-01-01	2024-08-06
Muhammed Hasani	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Halleborn, Emil Svensson, Krister Dunberg samt Elna Hiller.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elna Hiller, Krister Dunberg och Emil Svensson.

Revisorer har varit: Nataliia Karpiuk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Samuelsson (sammankallande) och Birgit Magnusson, valda vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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 2024-05-05.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte
2006	Miljöhus
2007	Inglasning av balkonger
2013	Ny fjärrvärmeanläggning samt vattenservice
2015	Indragning av fiber, nya säkerhetsdörrar, komplettering/modernisering av elen.
2017	Fasadrenovering, fönsterbyte
2018	Byte av entrédörrar, tak-och plåt byte
2021	Totalrenovering av tvättstuga
2022	Ny samlingslokal
2023	Ny ventilation till Länsförsäkringars lokal
2023	Tilläggsaggregat till Flitiga Lisas lokal
2023	Smidesstaket på gården
2023	2 st cykelgarage
2024	OVK-besiktning alla lägenheter
2024	Entrédörrar kompletterats med port automatik

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

Årtal	Åtgärd
2025	Ventilationsprojekt
2025	Grind vid portalen
2025	Entrétak över dörrar samt grillplatsen
2025	Byte av vattenmätare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 425 630 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 136 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar för 2025 med 3 %.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	80 955	0	0	80 955
Upplåtelseavgifter, kr	21 660	0	0	21 660
Underhållsfond, kr	73 908	0	61 007	134 915
S:a bundet eget kapital, kr	176 523	0	61 007	237 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 909 085	134 400	-61 007	2 982 478
Årets resultat, kr	134 400	-134 400	-35 634	-35 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 043 485	0	-96 641	2 946 844
S:a eget kapital, kr	3 220 008	0	-35 634	3 184 374

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 993 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	3 043 485
Årets resultat, kr	-35 634
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 993
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 946 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 946 844

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	2 648 595	2 630 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	42 726
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 648 595	2 673 529
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 330 552	-1 165 000
Underhåll enligt plan	Not 5	-25 993	-112 108
Övriga externa kostnader	Not 6	-338 616	-312 395
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-235 458	-208 260
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-452 284	-446 558
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 382 903	-2 244 321
RÖRELSERESULTAT		265 692	429 208
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 417	18 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 743	-313 088
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-119
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-301 326	-294 808
ÅRETS RESULTAT		-35 634	134 400



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 436 432	13 627 454
Summa materiella anläggningstillgångar		13 436 432	13 627 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 436 932	13 627 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 433	11 999
Kundfordringar		0	5 718
Avräkningskonto HSB		524 707	817 728
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	43 170	57 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 644	102 720
Summa kortfristiga fordringar		661 954	995 895
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	850 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	850 000
Summa omsättningstillgångar		1 661 954	1 845 895
SUMMA TILLGÅNGAR		15 098 886	15 473 849

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	102 615	102 615
Fond för yttre underhåll	134 915	73 908
Summa bundet eget kapital	237 530	176 523

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 982 478	2 909 085
Årets resultat	-35 634	134 400
Summa fritt eget kapital	2 946 843	3 043 485

Summa eget kapital

3 184 374**3 220 008**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 327 256	10 598 536
Summa långfristiga skulder		10 327 256	10 598 536

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		996 280	1 006 280
Medlemmarnas inre fond	Not 16	42 712	42 712
Leverantörsskulder		106 287	264 949
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 668	7 257
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	17 639	-12 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	417 671	346 484
Summa kortfristiga skulder		1 587 256	1 655 305

Summa skulder

11 914 512**12 253 841**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 098 886**15 473 849**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	265 692	429 208
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	452 284	446 558
	717 976	875 766
Erhållen ränta	24 956	2 556
Erlagd ränta	-317 302	-319 315
Övriga poster	0	-119
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	425 630	558 888
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 381	-26 169
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-57 490	11 462
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	399 521	544 181
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-261 262	-235 593
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-261 262	-235 594
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-281 280	-281 280
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-281 280	-281 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	-143 021	27 306
Likvida medel vid årets början	1 667 728	1 640 423
Likvida medel vid årets slut	1 524 707	1 667 729
	-143 021	27 306

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 117 668	2 076 112
Årsavgift TV/bredband	96 600	0
Hysesintäkt lokaler	393 132	407 352
Hysesintäkt garage och bilplatser	42 000	33 600
Hysesrabatter	-1 440	-1 440
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	96 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 447	12 866
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5 812	5 713
	2 648 595	2 630 803

I Årsavgift ingår vatten och värme samt Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	42 726
	0	42 726

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-48 243	-72 416
El	-121 662	-130 235
Uppvärmning	-446 636	-356 352
Vatten	-202 031	-159 217
Renhållning	-67 670	-49 681
TV, bredband, iptelefoni	-99 265	-103 458
Obligatoriska besiktningar	-55 453	0
Serviceavtal	-13 266	-13 720
Förvaltningskostnader	-136 131	-133 271
Försäkringar	-32 860	-30 774
Fastighetsskatt	-87 036	-87 040
Övriga driftskostnader	-20 298	-28 837
	-1 330 552	-1 165 000

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll lokaler	0	-112 108
Underhåll installationer	-25 993	0
	-25 993	-112 108

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 982	-10 523
Övriga förvaltningskostnader	-157 745	-158 204
Kostnader överlåtelse och panter	-7 400	-12 025
Föreningsverksamhet	-13 460	-4 407
Kontorsutrustning och -material	-3 858	-7 379
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 077	-4 059
Konsulter	-20 524	0
Förbrukningsinventarier	-11 548	-20 705
Medlemsavgifter HSB	-24 100	-22 066
Stämma och styrelse	-4 387	-1 760
Arrende, hyra, leasing	-71 536	-71 267
	-338 616	-312 395

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-72 664	-50 150
Löner för anställda	-88 898	-87 828
Vicevärdsarvode	-32 004	-32 004
Övriga arvoden	-9 600	-13 100
Revisionsarvode	-3 120	-3 050
Sociala avgifter	-29 172	-22 128
	<u>-235 458</u>	<u>-208 260</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-384 346	-409 601
Markanläggningar	-29 620	-29 620
Installationer och inventarier	-38 318	-7 337
	<u>-452 284</u>	<u>-446 558</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankkostnader	0	-119
	<u>0</u>	<u>-119</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

21 112 844

20 877 250

Omklassificering

0

1

Årets investering byggnader

261 262

235 593

Ingående anskaffningsvärde mark

63 000

63 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

633 843

633 843

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

22 070 950

21 809 688

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-7 785 625

-7 376 024

Årets avskrivningar byggnader

-422 664

-409 601

Ingående avskrivningar markanläggningar

-396 609

-366 989

Årets avskrivningar markanläggningar

-29 620

-29 620

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 634 518

-8 182 234

Utgående redovisat värde

13 436 432

13 627 454

Redovisade värden byggnader

13 165 817

13 327 219

Redovisade värden mark

63 000

63 000

Redovisade värden markanläggningar

207 614

237 234

Fastighetsbeteckning: Beväringen 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	18 600 000	5 200 000	23 800 000	23 800 000
Lokaler	1972	1 151 000	413 000	1 564 000	1 564 000
		19 751 000	5 613 000	25 364 000	25 364 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

13 620 000

13 620 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

13 620 000

13 620 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

43 170

57 730

43 170

57 730

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

33 134

32 860

Förutbetalad kabel-TV och bredband

22 643

23 828

Upplupna ränteintäkter

6 304

15 843

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 563

30 189

92 644

102 720

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-31	300 000	0
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-04-30	700 000	0
Placering HSB 12 mån			0	850 000
			1 000 000	850 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,55%	2025-04-01	725 000	10 000
Stadshypotek AB		1,20%	2026-09-01	934 536	59 280
Stadshypotek AB		1,64%	2026-10-30	1 164 000	12 000
Stadshypotek AB		3,16%	2030-04-30	8 500 000	200 000
				11 323 536	281 280

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 327 256

Nästa års amortering av långfristig skuld

271 280

Lån som ska konverteras inom ett år

725 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

996 280

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,38%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 125 120

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 917 136

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

42 712

42 712

42 712**42 712****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

6 668

7 253

Slutskatteskuld föregående år

0

4

6 668**7 257****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

14 101

-15 921

Personalens källskatt

2 472

2 479

Arbetsgivaravgifter

1 066

1 066

17 639**-12 376**

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	60 748	59 790
Upplupna sociala avgifter	13 063	12 762
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	69 599	12 160
Upplupna räntekostnader	25 565	26 124
Upplupen revision	14 000	11 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	234 696	224 348
	417 671	346 484

Fastigo

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Elna Hiller	 Emil Svensson	 Krister Dunberg
..... Muhammed Hasani	 Uno Persson	

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

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
Natalia Karpiuk	Revisor utsedd av HSB Riksförbund
	Valon Gashi



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Värend i Alvesta, org.nr. 729500-1627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värend i Alvesta 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. Revisornas 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 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. Risker 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 Varend i Alvesta 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 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 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.

Alvesta

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Natalia Karpiuk
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ELNA HILLER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 14:17:37



KRISTER DUNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:45:29



EMIL SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:59:32



UNO PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:39:16



MUHAMMED HASANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:56:06



NATALIIA KARPIUK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:03:14



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:39:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

NATALIIA KARPIUK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:11:46



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:38:56



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.