



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vårlöken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårlöken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0399 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Kungälv kommun:

| Fastighet          | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------|---------------|----------------------|
| Parkering Vårlöken | 1957-08-06    | 1958                 |
| Vårlöken 1         | 1957-08-06    | 1958                 |

Totalt 2 objekt

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

| Antal | Benämning                             | Total yta m² |
|-------|---------------------------------------|--------------|
| 70    | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 705        |
| 1     | föreningslokal                        | 0            |
| 32    | p-platser                             | 0            |

Totalt 103 objekt 5 705

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 4 rok.  
32 st p-platser varav 17 av platserna är försedda med laddstolpar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens sammansättning

| Namn                       | Roll        | Fr.o.m.    |
|----------------------------|-------------|------------|
| Lennart Lundqvist          | Ordförande  | 2016-06-14 |
| Maria Thelin               | HSB Ledamot | 2023-08-20 |
| Peter Pihl                 | Ledamot     | 2016-06-14 |
| Camilla Lundblad           | Ledamot     | 2024-09-06 |
| Kim Börjesson              | Ledamot     | 2021-06-18 |
| Jonas Fjellanger           | Ledamot     | 2024-09-06 |
| Christoffer Schou Kongstad | Ledamot     | 2024-09-06 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Pihl, Kim Börjesson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Firmatecknare har varit: Lennart Lundqvist, Peter Pihl, Kim Börjesson, Jonas Fjellanger.

Revisorer har varit: Isabella Wesström med Hans Lysér som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Camilla Lundblad (sammankallande) , Marina Leckborn och Lina Skale , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 18 varav 13 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-12-04. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Beslut :Val av valberedning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +9% 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 den 2024-09-18.

Under året har följande underhåll och reparationer utförts:

- Lagat läckage in i källargången vid Ängsgatan 2A - 2B
- Vidare planerat stambyte 2027
- Påbörjat arbete med planerna för ommålning och takrenovering 2026
- Haft 2 städdagar dæ medlemmarna hjälps åt med att snygga upp området
- Tändning och släckning av belysningen vid stora lekplatsen har förbättrats

- Belysningen på baksidan av sophuset har bytts ut.
- Bastun har fått fungerande värmeaggregat

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

| Årtal | Åtgärd                                                              |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| 2025  | Byte av utebelysningen gångvägar i föreningen kommer att uppdateras |
| 2026  | Ommålning och takrenovering                                         |
| 2027  | Stamrenovering                                                      |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021   | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 264   | 197   | 268   | 75     | 244   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 815 | 2 890 | 3 000 | 2 620  | 2 765 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 815 | 2 890 | 0     | 0      | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 4     | 3      | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 262   | 238   | 215   | 233    | 132   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 069 | 934   | 849   | 809    | 793   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 99    | 0     | 0      | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 092 | 947   | 918   | 851    | 822   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 219 | 5 385 | 5 202 | 4 852  | 4 594 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 828   | 352   | 691   | -2 919 | 612   |
| Soliditet, %                           | 18    | 15    | 10    | 11     | 23    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja 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 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att även IMD elavgifter ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 197 500                    | 0                                                                      | 0                         | 197 500                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 635 259                  | 0                                                                      | 600 000                   | 3 235 259                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 832 759</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>600 000</b>            | <b>3 432 759</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -138 201                   | 351 904                                                                | -600 000                  | -386 297                   |
| Årets resultat, kr                    | 351 904                    | -351 904                                                               | 828 443                   | 828 443                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>213 703</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>228 443</b>            | <b>442 146</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 046 462</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>828 443</b>            | <b>3 874 905</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 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 | 213 703        |
| Årets resultat, kr                                  | 828 443        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -600 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0              |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>442 146</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0             |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>442 146</b> |

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





RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 6 218 930                | 5 384 849                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 9 737                    | 16 366                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>6 228 667</b>         | <b>5 401 215</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 912 462               | -3 557 586               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -89 347                  | -115 401                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -202 923                 | -173 049                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -678 653                 | -678 653                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 883 385</b>        | <b>-4 524 689</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 345 282</b>         | <b>876 526</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 98 524                   | 5 546                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -615 363                 | -530 168                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-516 839</b>          | <b>-524 622</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>828 443</b>           | <b>351 904</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>828 443</b>           | <b>351 904</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>828 443</b>           | <b>351 904</b>           |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 10 | 16 003 893 | 16 682 546 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 11 | 0          | 0          |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 37 837     | 0          |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 16 041 731 | 16 682 546 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |            |            |
|-----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 13 | 500        | 500        |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500        | 500        |
| Summa Anläggningstillgångar             |        | 16 042 231 | 16 683 046 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               | Not 14 | 1         | 7         |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 3 694 314 | 1 420 334 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 46 750    | 251 210   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 3 741 066 | 1 671 552 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |           |           |
|---------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 17 | 1 500 000 | 2 500 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 1 500 000 | 2 500 000 |
| Summa Omsättningstillgångar     |        | 5 241 066 | 4 171 552 |

Summa Tillgångar

21 283 297

20 854 598

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 197 500   | 197 500   |
| Fond för yttre underhåll  | 3 235 259 | 2 635 259 |
| Summa Bundet eget kapital | 3 432 759 | 2 832 759 |

Fritt eget kapital

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| Balanserat resultat      | -386 297 | -138 201 |
| Årets resultat           | 828 443  | 351 904  |
| Summa Fritt eget kapital | 442 146  | 213 703  |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 3 874 905 | 3 046 462 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 7 372 536 | 1 437 500 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 7 372 536 | 1 437 500 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 8 687 500  | 15 050 984 |
| Leverantörsskulder                              |        | 232 260    | 491 737    |
| Skatteskulder                                   |        | 45 742     | 43 207     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 19 | 10 838     | 6 076      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20 | 1 059 515  | 778 632    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 10 035 855 | 16 370 636 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 17 408 391 | 17 808 136 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 21 283 297 | 20 854 598 |
|--------------------------------|--|------------|------------|

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



KASSAFLÖDESANALYS

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

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 345 282        | 876 526          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 678 653          | 678 653          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>678 653</b>   | <b>678 653</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 98 299           | 5 546            |
| Erlagd ränta                                                                        | -634 313         | -492 119         |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>1 487 921</b> | <b>1 068 606</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 162 246          | -16 606          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 47 653           | 182 925          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>209 899</b>   | <b>166 319</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 697 820</b> | <b>1 234 926</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -37 837          | 0                |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-37 837</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -428 448         | -628 448         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-428 448</b>  | <b>-628 448</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 231 535</b> | <b>606 478</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 639 856</b> | <b>3 033 379</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 871 391</b> | <b>3 639 856</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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

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

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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:      | 1,53%      |
| Avskrivningstid på ombyggnader:              | 10- 40 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 15- 40 år  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år       |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**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.

**Övrig kommentar**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 5 852 208                | 5 088 600                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 248 870                  | 239 252                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 86 400                   | 56 997                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                | 12 904                   | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter *                | 18 548                   | 0                        |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>6 218 930</b>         | <b>5 384 849</b>         |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>6 218 930</b>         | <b>5 384 849</b>         |

\* 2024 Varav Försäljning egenproducerad el- 2 788kr.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter*          | 9 737                    | 16 366                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>9 737</b>             | <b>16 366</b>            |

\* 2024 Varav Skattereduktion förnybar el- 6 758 kr. \* 2023 Varav Skattereduktion förnybar el- 8 363 kr och försäljning egenproducerad el- 7 203 kr.

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -223 404                 | -247 499                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -96 876                  | -60 023                  |
|       | Reparationer                                    | -454 359                 | -236 570                 |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -95 080                  |
|       | Försäkringsskador                               | -26 200                  | 0                        |
|       | El                                              | -977 656                 | -862 541                 |
|       | Vatten                                          | -518 282                 | -494 292                 |
|       | Sophämtning                                     | -220 494                 | -195 272                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -67 146                  | -62 766                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -219 754                 | -212 230                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -666 750                 | -650 090                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -441 540                 | -440 593                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | 0                        | -630                     |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-3 912 462</b>        | <b>-3 557 586</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -495                     | -500                     |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -19 177                  | -15 900                  |
|       | Extern revision                                                                          | -13 500                  | -12 875                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -10 563                  | -35 921                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -30 000                  | -30 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -10 203                  | 0                        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -5 409                   | -20 206                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-89 347</b>           | <b>-115 401</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -104 700                 | -108 430                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -8 000                   | -8 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -22 320                  | 0                        |
|       | Löner och övriga ersättningar                                                            | -16 500                  | -18 000                  |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -47 608                  | -38 619                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -3 795                   | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-202 923</b>          | <b>-173 049</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -437 006                 | -437 006                 |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -241 647                 | -241 647                 |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-678 653</b>          | <b>-678 653</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 78 123                   | 0                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 20 401                   | 5 546                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>98 524</b>            | <b>5 546</b>             |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -613 126                 | -529 664                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -2 237                   | -504                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-615 363</b>          | <b>-530 168</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 22 413 323         | 22 413 323         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 144 274            | 144 274            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 9 246 174          | 9 246 174          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>31 803 771</b>  | <b>31 803 771</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -15 121 225        | -14 442 572        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -678 653           | -678 653           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-15 799 878</b> | <b>-15 121 225</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>16 003 893</b>  | <b>16 682 546</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 50 036 000         | 49 119 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 57 750 000         | 52 780 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>107 786 000</b> | <b>101 899 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 17 738 285         | 17 738 285         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>17 738 285</b>  | <b>17 738 285</b>  |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 319 518            | 319 518            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>319 518</b>     | <b>319 518</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -319 518           | -319 518           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-319 518</b>    | <b>-319 518</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Not 12 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Årets investeringar                                                   | 37 837             | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>37 837</b>      | <b>0</b>           |
| Not 13 | 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>                   | <b>500</b>         | <b>500</b>         |

| Not 14 | Kundfordringar                                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
|        | <i>Kundfordringar</i>                                     |            |            |
|        | Kundfordringar                                            | 1          | 7          |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                               | 1          | 7          |
| Not 15 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |            |            |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 3 371 391  | 1 139 856  |
|        | Övriga fordringar                                         | 322 923    | 280 478    |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | 3 694 314  | 1 420 334  |
| Not 16 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |            |            |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 225        | 259        |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 46 526     | 250 951    |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 46 750     | 251 210    |
| Not 17 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |            |            |
|        | Placeringar HSB                                           | 1 500 000  | 2 500 000  |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | 1 500 000  | 2 500 000  |



## Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut      | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek      | 3,31%     | 2027-06-30 | 2 457 000         | 54 000               |
| Nordea Hypotek AB | 3,21%     | 2028-06-30 | 4 915 536         | 124 448              |
| Stadshypotek      | 4,04%     | 2025-09-30 | 1 387 500         | 50 000               |
| Stadshypotek      | 4,03%     | 2025-01-21 | 3 000 000         | 0                    |
| Stadshypotek      | 4,15%     | 2025-01-21 | 1 435 000         | 60 000               |
| Stadshypotek      | 4,15%     | 2025-01-21 | 1 840 000         | 40 000               |
| Stadshypotek      | 4,15%     | 2025-02-04 | 1 025 000         | 100 000              |
|                   |           |            | <b>16 060 036</b> | <b>428 448</b>       |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 7 194 088 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 178 448   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 8 687 500 |
| Kortfristig del                                           | 8 865 948 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 428 448   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 713 792 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,70%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |              |
| Momsskuld                   | 697           | 1 908        |
| Källskatt                   | 0             | 603          |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 141        | 3 565        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>10 838</b> | <b>6 076</b> |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                                           |                  |                |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 521 062          | 447 034        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 75 946           | 94 896         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 462 507          | 236 702        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 059 515</b> | <b>778 632</b> |

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårlöken i Kungälv, org.nr. 753300-0399

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårlöken i Kungälv 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vårlöken i Kungälv 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 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isabella Wesström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**LENNART LUNDQVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:33:59



**CHRISTOFFER SCHOU KONGSTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:56:29



**PETER PIHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:57:17



**JONAS FJELLANGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:42:16



**CAMILLA LUNDBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:12:59



**MARIA THELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:36:45



**KIM BÖRJESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:39:58



**ISABELLA WESSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:37:04



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:38:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**ISABELLA WESSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:38:28



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:38:47



# 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.