

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
362 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
208 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3557 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

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



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
843 kr/kvm

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika med säte i Värmlands län, Arvika kommun org.nr. 716411-2851 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Arvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KNAPEN 3	1979-11-13	1984
KNAPEN 4	1979-11-13	1984
KNAPEN 5	1979-11-13	1984

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 572
58	garageplatser	0
10	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	79

Totalt 175 objekt8 651

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 40 st 2 rok, 53 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Pettersson	Ordförande
John Åke Fjäll	Ledamot
Torbjörn Olsson	Ledamot
Göran Johansson	Ledamot
Arne Klevestrand	Ledamot
Anders Norrby	Ledamot
Britt-Marie Johansson	Ledamot
Christian Ekström	Ledamot
Andreas Gustafsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Pettersson, Torbjörn Olsson, John Åke Fjäll och Arne Klevestrand.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Olsson och Gunnar Pettersson.

Revisorer har varit: Christer Holt med Jarl Allan Riddargård som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdaterades senast 2024-09-25. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Installation av fjärrvärme
2013	Nytt bokningssystem i tvättstuga
2015	Installation av bergvärme
2016-2017	Fönsterbyte
2021	Takbyte på samtliga hus utom 2. Installation av solceller. Installation av individuell mätning av hushållsel. Installation av Bastec styrsystem med innegivare. Installation av 8 st laddpunkter.
2022	Installation av pump för varmvatten, Thermia Media S. Målning av trapphus
2023	Installation fjärrvärme. Injustering av värmesystem. Nytt expansionskärl. Målning av fasader. Nya armaturer utebelysning. Återställning av trädgård.
2024	Slutför målning av fasader ca 1,4 milj. Installering av 8 elbilsaddare.

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

Insynsskydd och åtgärdande av betonggolv på terasser – utredning pågår.

Modernisering av hissar - utredning pågår.

Fasadåtgärder Östra esplanaden (gamla huset) - utredning pågår.

Byte garageportar - utredning pågår.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	362	333	285	306	297
Skuldsättning, kr/kvm	3 557	3 717	3 878	4 037	2 681
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 590	3 752	3 913	4 075	2 705
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	4
Energikostnad, kr/kvm	208	181	197	160	115
Årsavgifter, kr/kvm	843	767	697	683	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	92	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	909	833	781	740	711
Nettoomsättning, tkr	7 571	6 899	6 737	6 404	6 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	199	8 982	1 210	-8 923	1 299
Soliditet, %	44	43	32	30	50

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår IMD-el.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgiften ingår IMD-el.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 174 701	0	0	3 174 701
Underhållsfond, kr	8 885 375	0	855 318	9 740 693
S:a bundet eget kapital, kr	12 060 076	0	855 318	12 915 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 443 704	8 982 325	-855 318	12 570 711
Årets resultat, kr	8 982 325	-8 982 325	199 424	199 424
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 426 029	0	-655 894	12 770 135
S:a eget kapital, kr	25 486 105	0	199 424	25 685 529

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 901 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 045 682 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	13 426 029
Årets resultat, kr	199 424
Reservation till underhållsfond, kr	-2 901 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 045 682
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 770 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 770 135
------------------------------------	-------------------

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	7 570 805		6 899 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 058		306 981
Summa Rörelseintäkter		7 859 863		7 206 332
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-6 196 322		-5 390 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 952		-163 673
Personalkostnader	Not 6	-109 249		-81 105
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-884 306		7 744 016
Summa Rörelsekostnader		-7 348 829		2 108 306
Rörelseresultat		511 034		9 314 637
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 256		102 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 866		-434 355
Summa Finansiella poster		-311 610		-332 312
Resultat efter finansiella poster		199 424		8 982 325
Resultat före skatt		199 424		8 982 325
Årets resultat		199 424		8 982 325

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	53 896 367	54 570 773
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		53 896 367	54 570 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		53 896 867	54 571 273

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 082
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	68 349	21 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	259 607	262 927
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		327 956	287 517
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 047 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	2 047 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 798 771	1 829 234
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 798 771	1 829 234
Summa Omsättningstillgångar		4 126 727	4 163 751
Summa Tillgångar		58 023 594	58 735 024

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 174 701	3 174 701
Fond för yttre underhåll	9 740 693	8 885 375
Summa Bundet eget kapital	12 915 394	12 060 076

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 570 711	4 443 704
Årets resultat	199 424	8 982 325
Summa Fritt eget kapital	12 770 135	13 426 029

Summa Eget kapital	25 685 529	25 486 105
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 282 779	30 768 291
Summa Långfristiga skulder		14 282 779	30 768 291

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 485 512	1 386 152
Leverantörsskulder		550 753	90 788
Skatteskulder		25 863	21 558
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	119 568	133 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	873 590	848 556
Summa Kortfristiga skulder		18 055 286	2 480 629

Summa Skulder		32 338 065	33 248 920
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		58 023 594	58 735 024
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	511 034	9 314 637
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	884 306	-7 744 016
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	884 306	-7 744 016
Erhållen ränta	105 256	102 043
Erlagd ränta	-417 315	-434 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 083 282	1 237 859
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-40 439	-49 769
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	475 746	-665 705
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	435 307	-715 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 518 589	522 385
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-209 900	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-209 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 386 152	-1 386 152
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 386 152	-1 386 152
Årets kassaflöde	-77 463	-863 767
Likvida medel vid årets början	3 876 234	4 740 000
Likvida medel vid årets slut	3 798 771	3 876 234

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

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

Resultaträkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 5-20 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 27 178 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 867 792	6 243 396
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	353 396	328 802
	Hyror lokaler	50 712	57 138
	Hyror garage och parkeringsplatser	279 780	220 100
	Hyror förbrukningsbaserad	3 107	0
	Hyror övrigt	2 400	0
	Övriga primära intäkter	88 975	111 528
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 646 162	6 960 964
	Avgiftsbortfall	-22 435	0
	Hyresbortfall	-52 922	-61 613
	<i>Summa</i>	-75 357	-61 613
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 570 805	6 899 351
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	36 933	0
	Övriga sekundära intäkter	252 125	306 981
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	289 058	306 981
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-732 022	-725 618
	Snö och halk-bekämpning	-154 933	-120 897
	Reparationer	-348 865	-446 984
	Planerat underhåll	-2 045 682	-1 640 145
	Försäkringsskador	-169 334	-6 308
	EI	-1 166 215	-1 069 922
	Uppvärmning	-128 241	-64 317
	Vatten	-508 454	-432 066
	Sophämtning	-258 790	-231 847
	Fastighetsförsäkring	-115 341	-102 262
	Kabel-TV och bredband	-79 483	-75 605
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-164 030	-177 725
	Förvaltningsavtalskostnader	-293 734	-278 441
	Övriga driftkostnader	-31 199	-18 797
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 196 322	-5 390 932

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 293	-34 742
	Administrationskostnader	-17 122	-15 217
	Extern revision	-21 750	-8 750
	Medlemsavgifter	-51 250	-47 625
	Föreningsverksamhet	-4 894	-7 267
	Övriga förvaltningskostnader	-51 644	-50 072
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-158 952	-163 673
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 022	-69 176
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Övriga arvoden	-3 700	-5 387
	Löner och övriga ersättningar	-554	-555
	Sociala avgifter	-16 473	-5 987
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-109 249	-81 105
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	9 599 014
	Avskrivningar på byggnader	-854 436	-854 436
	Justering av avskrivning pga nedskrivning år 2014-2022	0	-981 187
	Avskrivning på markanläggning	-29 870	-19 375
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-884 306	7 744 016

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 619 592	60 619 592
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 381 819	7 381 819
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	96 875	96 875
	Årets investeringar	209 900	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 308 186	68 098 286
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 527 513	-11 672 515
	Årets avskrivningar	-884 306	-873 811
	Årets justering pga återförd nedskrivning	0	-981 187
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 411 819	-13 527 513
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	0	-9 599 014
	Återförda nedskrivningar	0	9 599 014
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 896 367	54 570 773
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	984 000	984 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 800 000	65 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 088 000	1 088 000
	<i>Summa</i>	120 872 000	120 872 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 741 000	51 741 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 741 000	51 741 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	22 197	21 508
	Momsfordran	46 152	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	68 349	21 508

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	128 394	115 341
Förutbetald TV, bredband	9 517	9 510
Upplupna ränteintäkter	0	4 321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 696	133 755
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	259 607	262 927

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

Övriga kortfristiga placeringar

Westra Wermlands Sparbank	0	2 047 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 047 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Westra Wermlands Sparbank	3 798 771	1 829 234
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 798 771	1 829 234

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,39%	2028-12-01	690 000	40 000
Stadshypotek	1,39%	2029-01-30	1 762 000	120 000
Stadshypotek	1,16%	2025-12-01	16 099 360	1 000 000
Stadshypotek	1,64%	2029-04-30	8 941 950	192 300
Stadshypotek	1,19%	2026-09-01	3 274 981	33 852
			30 768 291	1 386 152

Långfristig del	14 282 779
Nästa års amortering av långfristig skuld	386 152
Lån som ska konverteras inom ett år	16 099 360
Kortfristig del	16 485 512
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 386 152
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 544 608
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,32%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	27 000	27 600
	Momsskuld	0	2 471
	Källskatt	15 486	23 541
	Inre fond	77 082	79 963
	<i>Summa Övriga skulder</i>	119 568	133 575
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	620 822	572 809
	Upplupna räntekostnader	15 064	15 513
	Övriga upplupna kostnader	237 704	260 234
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	873 590	848 556

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 Fabriken i Arvika, org.nr. 716411-2851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fabriken i Arvika för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Arvika

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Holt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GUNNAR PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:03:06



TORBJÖRN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:03:54



CHRISTIAN EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:35:33



BRITT-MARIE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:03:19



JOHN ÅKE FJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:39:37



ANDERS NORRBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:58:59



ARNE KLEVESTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:38:23



GÖRAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:53:47



ANDREAS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:15:58



CHRISTER HOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:25:50



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:50:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CHRISTER HOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:28:13



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:51:33



HSB – där möjligheterna bor