



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Älvan i Finspång

 Sparande 43 kr/kvm	 Investeringsbehov 234 kr/kvm	 Skuldsättning 2 210 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 359 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 923 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
43 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
234 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 210 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
359 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
923 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Älvan i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-0176 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kemisten 2	1944-05-04	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. 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 m ²
1	lokaler (hyresrätt)	100
16	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	876
Totalt 35 objekt		976

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ivan Antoncich	Ordförande	2024-06-19
Stefan Gustafsson	HSB Ledamot	2018-02-21
Nathalie Pettersson	Ledamot	2024-06-19
David Borg	Ledamot	2024-06-19
Jonna Valtanen	Suppleant	2024-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivan Antoncich, Nathalie Pettersson, David Borg och Jonna Valtanen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nathalie Pettersson, Ivan Antoncich, Jonna Valtanen och David Borg.

Revisorer har varit: Birk Gunnar Jonsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Nathalie Pettersson (sammankallande) samt Ivan Antoncich, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. Nya stadgar röstades igenom och kommer skickas in till bolagsverket under 2025.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-15 där val av internrevisor för 2024 gjordes då den ordinare avgått innan utfört uppdrag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i April 2023.

Det som har hänt 2024 är:

1. Element- och värmeinspektion
2. OVK arbete
3. Yttre fönster besiktningsarbete.
4. Dörrbyte och säkerhetsdörrar och lås

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Renovering av badrum
2001	Byte av elledningar och omläggning till gemensam el
2004	Installation av bergvärme
2009	Relining av avloppsstammar
2015	Renovering av tvättstuga, bl.a. byte av två tvättmaskiner
2016	Byte av lås
2017	Byte av ventilationssystem från självdrag till frånluft
2018	Byte av tak Byte av entréportar
2024	Dörrbyte

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

Årtal	Åtgärd
2025	Stenplatta samt uppbyggnad av plattform i sopkast området för bättre tillgång.
2026	värmevatten rör underhåll och kontroll i panrummet.

Det som kommer planeras 2025 är:

1. Dörrbyte och lås för källare förrådsdörrar och ändra vindens ingångsdörrars lås.
2. Varmvatten rör underhåll i panrummet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	43	79	151	144	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 210	2 250	2 289	2 329	2 369
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 462	2 506	2 551	2 595	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	359	382	307	264	0
Årsavgifter, kr/kvm	923	891	856	831	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	87	85	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	866	919	907	804	0
Nettoomsättning, tkr	834	812	784	762	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-105	21	53	-70	190
Soliditet, %	33	36	36	35	36

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut för år 2020.

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. Här ingår även avgift för kabel-TV/bredband, med hänvisning till BFNAR 2023:1 om vad som ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror dels på den avgiftsfria månaden under 2024 som resulterade i att intäkterna minskade med 71 500 kr. Räntekostnaderna har även ökat med 25 000 kr och föreningen har avskrivningskostnader på 116 000 kr som påverkar resultatet men inte likviditeten.

Föreningen har gjort investeringar under året för 288 000 kr och kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt med 69 904 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 43 kr/m2. Styrelsen kommer under 2025 göra en översyn över ekonomin och i första hand avgiftsnivån, i syfte att stärka föreningens sparande.

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	43 000	0	0	43 000
Underhållsfond, kr	679 289	0	-25 260	654 029
S:a bundet eget kapital, kr	722 289	0	-25 260	697 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	665 905	20 773	25 260	711 938
Årets resultat, kr	20 773	-20 773	-105 275	-105 275
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	686 678	0	-80 015	606 663
S:a eget kapital, kr	1 408 967	0	-105 275	1 303 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 260 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	686 678
Årets resultat, kr	-105 275
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 260
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	606 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	606 663

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	834 538	812 107
Övriga rörelseintäkter	3	10 991	84 425
Summa rörelseintäkter		845 529	896 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-573 307	-553 998
Övriga externa kostnader	5	-101 738	-94 990
Underhåll enligt plan	6	-30 260	-10 125
Personalkostnader och arvoden	7	-71 513	-67 696
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-116 630	-113 756
Övriga rörelsekostnader	8	0	-3 575
Summa rörelsekostnader		-893 448	-844 141
Rörelseresultat		-47 919	52 391
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 128	11 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 484	-43 555
Summa finansiella poster		-57 356	-31 618
Resultat efter finansiella poster		-105 275	20 773
Årets resultat		-105 275	20 773

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-105 275	20 773
Reservering till fond yttre underhåll	-5 000	-5 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	30 260	10 125
Underskott	-80 015	25 898

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 844 467	2 961 097
Pågående nyanläggningar	10	288 298	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 132 765	2 961 097
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 133 265	2 961 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 160	2 636
Övriga fordringar		735	62 136
Avräkningskonto HSB Östra		660 920	270 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 496	42 329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		733 311	377 925
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	100 000	560 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		100 000	560 000
Summa omsättningstillgångar		833 311	937 925
SUMMA TILLGÅNGAR		3 966 576	3 899 523

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 000	43 000
Fond för yttre underhåll		654 029	679 289
<i>Summa bundet eget kapital</i>		697 029	722 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		711 938	665 905
Årets resultat		-105 275	20 773
<i>Summa fritt eget kapital</i>		606 663	686 678
Summa eget kapital		1 303 691	1 408 967
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 942 790	828 736
Summa långfristiga skulder		1 942 790	828 736
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	213 920	1 366 822
Leverantörsskulder		320 473	114 600
Aktuella skatteskulder		2 993	7 800
Övriga skulder	16	50 807	42 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	131 902	130 517
Summa kortfristiga skulder		720 095	1 661 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 966 576	3 899 523

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-105 275	20 773
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	116 630	113 756
Utrangering	0	-58 672
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 355	75 857
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	34 710	-76 663
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	211 177	42 394
Kassaflöde från löpande verksamhet	257 241	41 588
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-288 298	-74 899
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-38 848	-38 848
Årets kassaflöde	-69 904	-72 159
Likvida medel vid årets början	830 824	902 983
Likvida medel vid årets slut	760 920	830 824

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,42 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kr.

2 Nettoomsättning

2024

2023

Årsavgifter	786 786	780 264
Hysesintäkter lokaler, ej moms	12 246	12 204
Hysesintäkter p-platser, ej moms	25 025	24 600
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	22 140	0
Hysesbortfall	-10 423	-3 725
Avsättning till inre fond	-1 236	-1 236
Summa nettoomsättning	834 538	812 107

3 Övriga rörelseintäkter

2024

2023

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	7 405	9 451
Elstöd	0	68 031
Bonus	0	6 007
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 586	936
Övriga rörelseintäkter	10 991	84 425

4 Driftskostnader	2024	2023
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	1 176
Löpande underhåll	28 522	3 409
Elavgifter	284 320	306 391
Vatten och avlopp	66 088	66 735
Sophämtning	13 506	10 687
Försäkringar	27 529	24 575
Kabel-tv	53 200	16 498
Fastighetsskötsel	79 268	103 654
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	20 874	20 874
Summa driftskostnader	573 307	553 998

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	16 345	13 057
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	46 807	44 700
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	3 899	2 500
Övriga förvaltningskostnader	7 481	9 316
Konsultarvoden	6 250	4 275
Medlemsavgift HSB	10 370	10 370
Personalkostnader - möten	215	1 321
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	5 968	9 451
Underhållsplan	4 404	0
Summa övriga externa kostnader	101 738	94 990

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	30 260	10 125
Summa underhåll enligt plan	30 260	10 125

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	50 250	45 750
Arvode vicevärd	0	3 500
Arvode föreningsvald revisor	0	2 250
Övriga arvoden	4 160	0
Sociala avgifter	17 103	16 196
Summa personalkostnader och arvoden	71 513	67 696

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2024	2023
Utrangering, fönster	0	3 575
Summa övriga rörelsekostnader	0	3 575

9 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2044	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 817 903	4 047 337
Ingående anskaffningsvärde mark	15 069	15 069
Årets investering, relining	0	130 896
Årets utrangering, fönster	0	701 917
Årets försäljning/utrangering	0	-62 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 832 972	4 832 972
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 871 875	-1 758 119
Årets avskrivningar	-116 630	-113 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 988 505	-1 871 875
Utgående redovisat värde	2 844 467	2 961 097
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 990 000	4 990 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000	32 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 528 000	1 528 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	100 000
Totalt taxeringsvärde	6 650 000	6 650 000
Fastighetsbeteckning: Kemisten 2		
10 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	0	695 667
Årets investering	288 298	6 250
Årets omklassificering, fönsterbyte	0	-701 917
Utgående redovisat värde	288 298	0
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	83	467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 413	41 862
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 496	42 329

13 Övriga kortfristiga placeringar		2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB		100 000	560 000
Summa kortfristiga placeringar		100 000	560 000
14 Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Stadshypotek AB	4,1 2026-04-30	488 526	494 196
Stadshypotek AB	4,1 2026-04-30	340 000	348 000
Stadshypotek AB	3,29 2027-06-30	700 000	716 000
Stadshypotek AB	3,046 2025-12-01	179 448	183 824
Stadshypotek AB	3,66 2027-06-01	448 736	453 538
		2 156 710	2 195 558
Nästa års amortering beräknas uppgå till		37 754	37 754
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		176 166	1 329 068
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 942 790	828 736
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		151 016	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		1 967 940	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		2 408 000	2 408 000
Summa ställda säkerheter		2 408 000	2 408 000
15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		37 754	37 754
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		176 166	1 329 068
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		213 920	1 366 822
16 Övriga skulder		2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt		13 033	9 375
Lagstadgade sociala avgifter		13 650	9 819
Medlemmars reparationsfond/inre fond		24 123	22 887
Summa övriga kortfristiga skulder		50 807	42 081
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		22 887	21 651
Uttag under året		0	0
Avsättning		1 236	1 236
Utgående värde		24 123	22 887

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	2 250	2 250
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	707	700
Upplupna räntekostnader	10 123	6 816
Förutbetalda hyror och avgifter	66 034	58 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 788	58 492
Avtalsplacerade inbetalningar	0	3 878
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 902	130 517

Finspång

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Ivan Antoncich

David Borg

Nathalie Pettersson

Stefan Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Birk Gunnar Jonsson
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Älvan i Finspång, org.nr. 725000-0176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älvan i Finspång 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 från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Älvan i Finspång 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 revisionssed 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birk Gunnar Jonsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

IVAN ANTONCICH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 12:32:39



STEFAN GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 11:17:13



NATHALIE PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 14:21:46



DAVID BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 16:05:47



BIRK GUNNAR JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 19:46:30



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:52:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BIRK GUNNAR JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-25 kl. 19:45:26



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:52:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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.