



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Värmlänningen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Värmlänningen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-2148 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Värmlänningen 1	1964-04-17	1900 och 1966

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	30
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 079
19	garageplatser	282
Totalt 50 objekt		2 391

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Almén	Ordförande
Kristina Danielsson	Ledamot
Göran Juhlin	Ledamot
Peter Blom	Ledamot
Annika Skärberg	Ledamot
Karl-Erik Backhans	Suppleant
Daniel Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Kristina Danielsson och Göran Juhlin samt suppleanten Karl-Erik Backhans.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Danielsson, Göran Juhlin, Peter Blom och Peter Almén.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson (ordinarie) och Håkan Mattsson (ersättare) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos 30-8993 Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Linnéa Nilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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. 83 000 kr för 2024

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-17, varpå underhållsplanen senast uppdaterades.

Föreningen har upphandlat och installerat ett system för avluftning av vätskan i värmessystemet. Detta efter problem med corrosion i ellementrör. Vi har även upphandlat och installerat ny utomhusbelysning vid garagen och entréerna. Vi har även fått en ny hyresgäst på vår lokal i Bsg 28.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2019	Byte av porttelefoner samt påbörjat arbete av andra styrsystem p.g.a. blixtnedslag. Åtgärder av punkter OVK. Byte av enhetsmätare el.
2020	Byte av styr och reglerutrustning, referensgivare, radiatorventiler och stamventiler, samt byte av radiatortermostater. Byte av kretskort i enhetsmätare för el p.g.a. blixtnedslag 2019.
2021	Lagning och målning av betongelement balkonger. Målning av takplåt.
2022	Relining samlingsledningar i källare och garage.
2023	Åtgärder för slukhål runt fastigheten. Detta p.g.a. dåliga dagvatten/avloppsrör.
2023	Föreningen tecknade avtal med Tele 2 om bredband och tv.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Lagning och målning av slätputs.
2025	OVK besiktning. F-system lägenheter.
2026	Byte av lägenhetsdörrar och karm.
2026	Byte av låssystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	117	169	201	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 144	2 188	2 525	2 575	2 241
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 466	2 517	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	292	295	313	308	290
Årsavgifter, kr/kvm	915	872	793	785	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	850	844	938	854	809
Nettoomsättning, tkr	2 032	1 935	1 835	1 800	1 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33	69	159	34	226
Soliditet, %	30	30	28	27	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga kostnader för löpande underhåll och fastighetsskötsel.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 30 320 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	201 650	0	0	201 650
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 629 860	0	-86 170	1 543 690
S:a bundet eget kapital, kr	1 831 510	0	-86 170	1 745 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	593 652	68 503	86 170	748 325
Årets resultat, kr	68 503	-68 503	-32 922	-32 922
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	662 155	0	53 248	715 403
S:a eget kapital, kr	2 493 665	0	-32 922	2 460 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 170 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	662 155
Årets resultat, kr	-32 922
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 170
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	715 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	715 403
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 032 256	1 935 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	81 534
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 032 256	2 017 004
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 332 466	-1 394 952
Underhåll enligt plan	Not 5	-169 170	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-123 839	-135 067
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-96 945	-106 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-212 391	-212 391
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 934 811	-1 849 204
RÖRELSERESULTAT		97 445	167 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 117	563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 484	-99 860
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-130 367	-99 297
ÅRETS RESULTAT		-32 922	68 503

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 494 975	7 707 366
Summa materiella anläggningstillgångar		7 494 975	7 707 366
Summa anläggningstillgångar		7 494 975	7 707 366
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 503	862
Avräkningskonto HSB		529 665	603 945
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 619	3 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	91 538	84 380
Summa kortfristiga fordringar		633 325	693 090
Summa omsättningstillgångar		633 325	693 090
SUMMA TILLGÅNGAR		8 128 301	8 400 456

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

201 650

201 650

Fond för yttre underhåll

1 543 690

1 629 860

Summa bundet eget kapital

1 745 340

1 831 510

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

748 325

593 652

Årets resultat

-32 922

68 503

Summa fritt eget kapital

715 403

662 155

Summa eget kapital**2 460 743****2 493 665**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 683 659

2 646 759

Summa långfristiga skulder

1 683 659

2 646 759

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 443 710

2 585 210

Medlemmarnas inre fond

Not 13

171 598

220 617

Leverantörsskulder

73 469

134 203

Aktuell skatteskuld

Not 14

4 997

6 609

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

1 723

1 723

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

288 401

311 670

Summa kortfristiga skulder

3 983 898

3 260 032

Summa skulder**5 667 557****5 906 791****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 128 301****8 400 456**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	97 445	167 800
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	212 391	212 391
	309 836	380 191
Erhållen ränta	1 117	563
Erlagd ränta	-132 174	-97 454
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	178 779	283 300
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 516	-18 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-133 943	-160 269
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	30 320	104 438
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-104 600	-94 100
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-104 600	-94 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-74 280	10 338
Likvida medel vid årets början	603 945	593 608
Likvida medel vid årets slut	529 665	603 945
	-74 280	10 338

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 788 624	1 703 424
Årsavgift el	64 931	0
Årsavgift TV/bredband	49 320	0
Hysesintäkt lokaler	23 538	24 792
Hysesintäkt garage och bilplatser	99 256	91 328
Konsumtionsavgift el	0	64 761
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	45 210
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 591	5 997
Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	-42
	2 032 256	1 935 470
I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	33 757
Bidrag	0	47 777
	0	81 534
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-93 857	-174 566
El	-128 818	-119 332
Uppvärmning	-391 625	-415 475
Vatten	-178 161	-169 512
Renhållning	-60 704	-60 305
TV, bredband, iptelefoni	-71 654	-68 223
Serviceavtal	-32 843	-6 581
Förvaltningskostnader	-276 298	-288 533
Försäkringar	-33 690	-28 630
Fastighetsskatt	-57 350	-56 120
Övriga driftskostnader	-7 467	-7 674
	-1 332 466	-1 394 952
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-169 170	0
	-169 170	0

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 800	-13 200
Övriga förvaltningskostnader	-84 255	-79 515
Kostnader överlåtelse och panter	-7 160	-7 204
Föreningsverksamhet	0	-1 298
Kontorsutrustning och -material	-834	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-790	-752
Konsulter	0	-15 400
Förbrukningsinventarier	0	-699
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-17 000
	-123 839	-135 067
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-47 520	-53 660
Löner för anställda	0	-1 500
Vicevårdsarvode	-24 000	-24 000
Revisionsarvode	-4 888	-4 600
Sociala avgifter	-20 538	-23 034
	-96 945	-106 794
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-212 391	-212 391
	-212 391	-212 391

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 989 117

10 989 117

Ingående anskaffningsvärde mark

171 000

171 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

11 160 117

11 160 117

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 452 750

-3 240 359

Årets avskrivningar byggnader

-212 391

-212 391

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 665 141

-3 452 750

Utgående redovisat värde

7 494 975

7 707 366

Redovisade värden byggnader

7 323 975

7 536 366

Redovisade värden mark

171 000

171 000

Fastighetsbeteckning: Värmlänningen 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1966

13 400 000

3 564 000

16 964 000

16 964 000

Lokaler

452 000

393 000

845 000

845 000

13 852 000

3 957 000

17 809 000

17 809 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

5 489 500

5 489 500

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

5 489 500

5 489 500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

6 795

1 718

Övriga kortfristiga fordringar

3 824

2 184

10 619

3 902

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

38 470

33 690

Förutbetalad kabel-TV och bredband

17 722

16 990

Förutbetalad administration

6 765

6 511

Förutbetalad fastighetsskötsel

12 257

11 730

Upplupen intäkt el, värme, vatten

6 516

6 182

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 808

9 277

91 538

84 380

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,73%	2025-03-01	1 858 500	0
Stadshypotek		3,55%	2025-04-01	1 480 610	0
Stadshypotek		3,96%	2026-01-30	788 259	104 600
Stadshypotek		3,64%	2027-06-30	1 000 000	0
				5 127 369	104 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 683 659
Nästa års amortering av långfristig skuld					104 600
Lån som ska konverteras inom ett år					3 339 110
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 443 710
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					418 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 604 369
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	220 617	231 147
Uttag	-49 019	-10 530
	171 598	220 617

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 889	6 609
Slutskatteskuld föregående år	2 108	0
	4 997	6 609

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	600	600
Arbetsgivaravgifter	628	628
Övriga kortfristiga skulder	495	495
	1 723	1 723

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	22 550	25 190
Upplupna sociala avgifter	7 085	8 122
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 228	81 050
Upplupna räntekostnader	5 203	5 893
Upplupen revision	18 300	17 050
Upplupen fastighetsförvaltning	26 960	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 075	151 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 115
	288 401	311 670

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annika Skärberg.....
Göran Juhlin.....
Kristina Danielsson.....
Peter Almén.....
Peter Blom

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Värmlänningen i Sandviken, org.nr. 785500-2148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Värmlänningen i Sandviken 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Värmlänningen i Sandviken 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Värmlänningen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER ALMÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:39:32



ANNIKA SKÄRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:21:45



KRISTINA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:35:21



PETER BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:47:13



GÖRAN JUHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:49:46



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:31:59



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:29:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Värmlänningen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:32:48



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:36:51



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.