



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Väpplingen i Finspång

 Sparande 102 kr/kvm	 Investeringsbehov 458 kr/kvm	 Skuldsättning 973 kr/kvm
 Räntekänslighet 1 %	 Energikostnad 281 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 804 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
102 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
458 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
973 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
1 %

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
281 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
804 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 Väplingen i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-0259 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kemisten 1	1952-12-02	1953
Urmakaren 11, 50%	1973-11-12	1974

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 m²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 580
12	garageplatser	0
34	p-platser	0
1	lokal	90

Totalt 95 objekt2 670

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Finspång Kemisten GA:1	G:A		50	Garage, Parkeringsplatser och lekplats
Totalt 1 objekt				

F.d. gemensamhetsanläggningen Tallgläntan

Sedan år 2011 äger Brf Våpplingen och Brf Treklövern 50% vardera av gemensamhetsanläggningen Tallgläntans garage och parkeringsplatser. Intäkter bokförs direkt i respektive förening, medan kostnader bokförs i Brf Treklövern och faktureras Brf Våpplingen med 50% per år, enligt avtal.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Martinsson	Ordförande	2024-05-15	
John Carlford	Ledamot	2023-05-03	
Tommy Martinsson	Ledamot	2023-05-03	
Robin Baranyai	Ledamot	2024-05-15	
Birgitta Lennartsson	Ledamot	2024-05-15	2024-12-20
Lukas Caesar	Ledamot fyllnadsval	2024-12-20	
Mariette Kindberg	Ledamot	2024-05-15	
Anna Hagström	Ledamot utsedd av HSB	2022-04-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Martinsson, John Carlford, Tommy Martinsson, Lukas Caesar och Mariette Kindberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av: Marie Martinsson, John Carlford och Lukas Caesar.

Revisorer har varit: Sara Ludwig vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Styrelsen utgör valberedningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med 6%.

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 den 26 juni 2024.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 9% från och med 1 januari 2025.

Under verksamhetsåret har följande åtgärdats:

- Takvård har skett för samtliga fastigheter under året.
- Trapphusbelysning har även bytts ut.

Styrelsen påbörjade projektet med stambyte/relining redan år 2023, utifrån att man har besiktat stammarna, och insett att rören i bottenplattan var i sämre skick än de stående stammarna. Slutbesiktning har inte skett ännu, så projektet är inte slutfört än i detta bokslut.

Vid ett senare skede kommer det att behövas relinas eller göra stambyte på de stående stammarna uppe i lägenheterna också, men detta kommer att bli en större kostnad som kommer att behövas planeras ytterligare för gällande hur finansieringen ska åtgärdas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Bergvärmepump installerades.
1990	Fasadrenovering.
1998	Renovering av stammar.
2001	Ombyggnad av el-ledningar, samt ny oljepanna.
2007	Utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar, samt byte av källarfönster och källardörrar.
2008	Anslutning till fjärrvärme utfördes.
2015	Reparationer av trapphusbelysning.
2016	Utbyte av samtliga takfönster, samt renovering av bastun på Nanolfsvägen 19 A.
2017	Samtliga lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar. Relining utfördes.
2018	För värmesystemet byttes ventiler, termostater och pumpar. Byte av panel på garaget (Tallgläntan). Entréportar utbyttes.
2019	Föreningslokalen upprustades med nytt golv och tapetsering. Namnskåp i entrén är uppsatta i samtliga trapphus.
2020	Relining av avloppsrör i fastigheten på Nanolfsvägen 19 A påbörjades i slutet av år 2019 och slutfördes under år 2020. Modernisering av el-centralen skedde i fastigheterna till automatsäkring.
2021	Styrelsen har gjort översyn av belysningen i fastigheterna, både i entréer, tvättstuga och utomhus. Golvjutning skedde på Nanolfsvägen 19 B pga läckage.
2022	Installerat kodlås för samtliga portar. Monterat brytskydd på samtliga källardörrar.
2023	Fyra laddplatser har installerats för samfälligheten Tallgläntan. En totalrenovering skedde av samlingslokalen med både snickerier, målning, byte av armaturer, nya möbler och även ny kyl och frys. Montering av brytskydd åtgärdades till entrén för Nanolfsvägen 19 B och 19 C, samt till förråd i källaren.

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

Styrelsen kommer i övrigt att följa sin underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	102	12	135	78	0
Skuldsättning, kr/kvm	973	529	654	686	718
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 007	547	676	710	743
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	281	303	286	290	0
Årsavgifter, kr/kvm	804	759	723	716	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	94	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	828	802	746	740	0
Nettoomsättning, tkr	2 184	2 070	1 958	1 942	1 908
Resultat efter finansiella poster, tkr	26	-394	136	53	152
Soliditet, %	50	59	61	60	58

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) 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.

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.

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	55 900	0	0	55 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 811 784	0	-76 113	1 735 671
S:a bundet eget kapital, kr	1 867 684	0	-76 113	1 791 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 811 795	-394 430	76 113	1 493 478
Årets resultat, kr	-394 430	394 430	26 418	26 418
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 417 365	0	102 531	1 519 896
S:a eget kapital, kr	3 285 049	0	26 418	3 311 467

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 113 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	1 417 365
Årets resultat, kr	26 418
Reservation till underhållsfond, kr	-14 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 113
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 519 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 519 896

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	2 175 597	2 056 063
Övriga rörelseintäkter	3	35 337	85 236
Summa rörelseintäkter		2 210 934	2 141 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 562 646	-1 727 184
Övriga externa kostnader	5	-197 240	-247 932
Underhåll enligt plan	6	-90 113	-267 693
Personalkostnader och arvoden	7	-127 691	-127 170
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-149 988	-156 949
Summa rörelsekostnader		-2 127 679	-2 526 928
Rörelseresultat		83 255	-385 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 967	30 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 804	-39 384
Summa finansiella poster		-56 837	-8 802
Resultat efter finansiella poster		26 418	-394 430
Årets resultat		26 418	-394 430

Tilläggsupplysning

Årets resultat	26 418	-394 430
Reservering till fond yttre underhåll	-14 000	-15 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	90 113	267 693
Överskott	102 531	-141 737

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	8	3 598 909	3 748 897
Pågående nyanläggningar	9	1 909 174	32 151
Summa materiella anläggningstillgångar		5 508 083	3 781 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 508 583	3 781 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 881	7 376
Övriga fordringar		8 251	12 009
Avräkningskonto HSB Östra		576 290	490 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 551	69 166
Summa kortfristiga fordringar		656 973	579 092
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	450 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		450 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		1 106 973	1 779 092
SUMMA TILLGÅNGAR		6 615 556	5 560 640

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		55 900	55 900
Fond för yttre underhåll		1 735 671	1 811 784
Summa bundet eget kapital		1 791 571	1 867 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 493 478	1 811 795
Årets resultat		26 418	-394 430
Summa fritt eget kapital		1 519 896	1 417 365
Summa eget kapital		3 311 467	3 285 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	517 323	907 751
Summa långfristiga skulder		517 323	907 751
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	2 081 548	503 864
Leverantörsskulder		277 360	296 814
Aktuella skatteskulder		7 514	20 714
Övriga skulder	14	143 740	142 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	276 604	403 472
Summa kortfristiga skulder		2 786 766	1 367 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 615 556	5 560 640

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	26 418	-394 430
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	149 988	156 949
Kassaflöde från löpande verksamhet	176 406	-237 482
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	12 059	49 063
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-162 950	302 430
Kassaflöde från löpande verksamhet	25 516	114 012
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-1 877 023	-32 151
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 187 256	-333 326
Årets kassaflöde	-664 251	-251 465
Likvida medel vid årets början	1 690 541	1 942 006
Likvida medel vid årets slut	1 026 290	1 690 541

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 1,79%.

Garage 1,98%.

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 244 tkr.

2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	2 075 256	1 957 752
Hyrer	108 150	105 930
Hysesbortfall	-3 850	-3 660
Avsättning till inre fond	-3 959	-3 959
Summa nettoomsättning	2 175 597	2 056 063

3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrning	0	2 015
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	8 276	12 215
Bonus HSB	0	38 054
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring LF)	27 061	24 090
Intäkt el-stöd	0	8 862
Övriga rörelseintäkter	35 337	85 236

4 Driftskostnader	2024	2023
Löpande underhåll	240 196	261 908
Elavgifter	49 410	51 158
Uppvärmningsavgifter	557 931	525 824
Vatten och avlopp	142 889	205 762
Sophämtning	40 498	43 741
Gemensamhetsanläggning	55 966	98 451
Försäkringar	59 856	57 002
Kabel-TV / Bredband	15 796	15 796
Fastighetsskötsel	315 197	304 460
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	63 740	63 740
Övriga kostnader (bevakningskostn. / förbrukningsinv.)	21 168	99 342
Summa driftskostnader	1 562 646	1 727 184

5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvoden	16 000	11 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	120 171	115 788
Övriga förvaltningskostnader	16 493	13 623
Konsultarvoden	0	10 493
Medlemsavgift HSB	20 270	20 270
Övriga kostnader, avdragsgilla	791	0
Personalkostnader - möten	9 660	7 719
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	8 276	12 215
Juridisk konsult	734	45 859
Inkasso	442	10 365
Underhållsplan	4 404	0
Summa övriga externa kostnader	197 240	247 932

6 Underhåll enligt plan	2024	2023
Underhåll enligt plan	90 113	267 693
Summa underhåll enligt plan	90 113	267 693

7 Personalkostnader och arvoden	2024	2023
Arvode styrelse	92 600	95 200
Arvode föreningsvald revisor	4 000	3 500
Övriga arvoden	7 200	4 800
Sociala avgifter	23 891	22 920
Övriga personalkostnader	0	750
Summa personalkostnader och arvoden	127 691	127 170

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2054	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1954	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 385 133	8 385 133
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 440 133	8 440 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 691 236	-4 534 288
Årets avskrivningar	-149 988	-156 949
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 841 224	-4 691 236
Utgående redovisat värde	3 598 909	3 748 897
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	224 000	224 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 515 000	4 515 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	235 500	235 500
Totalt taxeringsvärde	20 174 500	20 174 500
Fastighetsbeteckning: Kemisten 1 & Urmakaren 11		
9 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	32 151	0
Årets investering (relining)	1 877 023	32 151
Utgående redovisat värde	1 909 174	32 151
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto HSB	450 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar	450 000	1 200 000

12 Skulder till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	3,04	2025-09-30	410 620	430 620
Stadshypotek AB	3,71	2025-12-01	320 828	324 472
Stadshypotek AB	2,96	2025-12-30	1 280 500	0
Stadshypotek AB	1,24	2026-10-30	586 923	656 523
			2 598 871	1 411 615
Nästa års amortering beräknas uppgå till			119 244	93 244
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 962 304	410 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			517 323	907 751
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			476 976	372 976
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			2 002 651	945 395
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			3 042 000	3 042 000
Summa ställda säkerheter			3 042 000	3 042 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			119 244	93 244
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 962 304	410 620
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 081 548	503 864
14 Övriga skulder			2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt			27 180	28 440
Lagstadgade sociala avgifter			23 304	20 856
Medlemmars reparationsfond/inre fond			93 256	93 680
Summa övriga kortfristiga skulder			143 740	142 976
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			93 680	89 722
Uttag under året			-4 383	0
Avsättning			3 959	3 959
Utgående värde			93 256	93 680

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	0	8 250
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	2 063
Upplupna räntekostnader	1 823	1 897
Förutbetalda hyror och avgifter	204 022	171 700
Förutbetalda hyresintäkter	0	4 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 259	211 770
Avtalsplacerade inbetalningar	500	3 267
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 604	403 472

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Marie Martinsson

John Carlfjord

Robin Baranyai

Tommy Martinsson

Lukas Caesar

Mariette Kindberg

Anna Hagström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sara Ludwig

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Värplingen i Finspång, org.nr. 725000-0259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Väplingen 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. Revisor 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.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Ludwig
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIE MARTINSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 12:26:46



MARIETTE KINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 17:13:04



JOHN CARLFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 11:55:04



ANNA HAGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 06:43:18



TOMMY MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 12:39:13



ROBIN BARANYAI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 13:54:25



LUKAS CAESAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 20:22:12



SARA LUDWIG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:17:19



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 10:23:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SARA LUDWIG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 18:04:07



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 10:22:35



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 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.