



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ulvegärde i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ulvegärde i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716444-5210 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kålroten 2	1988-03-29	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar (Trygg-Hansa t.o.m. 2024-12-31). 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
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 740
30	p-platser	0
Totalt 81 objekt		4 740

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 27 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tony Larsson	Ordförande	2017-05-22
Gullvi Kallander	Ledamot	2015-06-01
Anette Ankarbjörk Borg	HSB-Ledamot	2022-06-14
Robert Falk	Ledamot	2019-05-14
Christian Rhodiner	Ledamot	2024-06-10
Jonas Johansson	Ledamot	2023-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Johansson och Robert Falk.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gullvi Kallander, Tony Larsson, Robert Falk och Jonas Johansson.

Revisorer har varit: Lars Elmqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Åke Kallander (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 24 medlemmar, varav 21 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-10-14.

Ny vattenläcka uppgrävning och lagt provisorisk slang för vatten trappan mellan områdena.

Fortsatt med utbyte av trasiga fläktar.

Ny kompost samt 2 nya skärmväggar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Takbyte Ulvedalsgatan 1-31.

Installation av elbilsaddare 10st i övre området samt 6st i nedre området.

Slamsugning av alla brunnar i området tillhörande Brfen.

Påbörjat vattenläcka i mark samt fjärrvärmeläcka.

Bytt 14 fläktar samt OVK.

Slavpump satt i övre området p g a problem med varmvatten.

Monterat mätningssventiler för vatten i 6 lägenheter i övre området.

Efter stor vattenläcka i marken utanför undercentral har servicebrunnar monterats.

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

Enligt underhållsplan; ovk samt byte av tak servicehus (förråd) nedre område.

Byte av 3-5 fläktar per år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	240	336	307	139	529
Skuldsättning, kr/kvm	9 352	9 467	9 624	9 697	9 882
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 352	9 467	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	300	223	205	188	122
Årsavgifter, kr/kvm	1 106	1 067	1 032	1 032	1 032
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 134	1 081	1 054	1 042	1 045
Nettoomsättning, tkr	5 368	5 129	4 971	4 966	4 980
Resultat efter finansiella poster, tkr	-167	139	261	-553	1 379
Soliditet, %	19	19	19	18	19

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 (nytt från 2023): 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 % (nytt från 2023): 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 att vi haft stora reparationskostnader i samband med en omfattande varmvattenläcka. Den orsakade också kraftigt ökade kostnader för vatten och fjärrvärme.

Många löpande kostnader har ökat. Vi har även haft ökade kostnader för våra lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 020 082 kr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har årsavgiften höjts med 3% januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

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	5 949 999	0	0	5 949 999
Underhållsfond, kr	3 570 966	0	564 526	4 135 492
S:a bundet eget kapital, kr	9 520 965	0	564 526	10 085 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 409 303	138 792	-564 526	983 570
Årets resultat, kr	138 792	-138 792	-166 577	-166 577
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 548 095	0	-731 103	816 993
S:a eget kapital, kr	11 069 060	0	-166 577	10 902 484

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 474 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	1 548 096
Årets resultat, kr	-166 577
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 474
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	816 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	816 993
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 368 422	5 128 561
Övriga rörelseintäkter		8 654	-3 591
Summa Rörelseintäkter		5 377 076	5 124 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 879 447	-2 456 739
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 209	-61 269
Personalkostnader	Not 5	-167 052	-140 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 271 002	-1 272 102
Summa Rörelsekostnader		-4 425 709	-3 930 233
Rörelseresultat		951 366	1 194 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 150	3 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 132 094	-1 059 698
Summa Finansiella poster		-1 117 944	-1 055 945
Resultat efter finansiella poster		-166 577	138 792
Resultat före skatt		-166 577	138 792
Årets resultat		-166 577	138 792

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	51 922 796	53 193 798
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 922 796	53 193 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		51 923 296	53 194 298

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 994	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 074 180	3 598 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 277	51 005
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 147 451	3 649 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	93 582	91 997
<i>Summa Kassa och bank</i>		93 582	91 997
Summa Omsättningstillgångar		4 241 033	3 741 919
Summa Tillgångar		56 164 329	56 936 217



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 949 999	5 949 999
Fond för yttre underhåll	4 135 492	3 570 966
Summa Bundet eget kapital	10 085 491	9 520 965

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	983 570	1 409 303
Årets resultat	-166 577	138 792
Summa Fritt eget kapital	816 992	1 548 096

Summa Eget kapital	10 902 483	11 069 061
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 451 500	38 085 000
Summa Långfristiga skulder		19 451 500	38 085 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 878 432	6 786 932
Leverantörsskulder		179 863	227 291
Skatteskulder		27 333	29 893
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	40 812	33 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	683 906	704 343
Summa Kortfristiga skulder		25 810 346	7 782 156

Summa Skulder		45 261 846	45 867 156
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		56 164 329	56 936 217
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	951 366	1 194 738
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 271 002	1 272 102
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 271 002	1 272 102
Erhållen ränta	14 150	3 753
Erlagd ränta	-1 201 206	-1 009 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 035 312	1 460 725
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 033	-16 331
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 802	215 856
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-15 231	199 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 020 082	1 660 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 117 650
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 117 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-542 000	-1 052 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-542 000	-1 052 000
Årets kassaflöde	478 082	-1 509 400
Likvida medel vid årets början	3 546 308	5 055 708
Likvida medel vid årets slut	4 024 390	3 546 308



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	20-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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	24 815 621 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 242 560	5 040 792
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 200	83 000
	Hyror förbrukningsbaserad	35 934	18 989
	Övriga primära intäkter	17 781	12 180
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 385 475	5 154 961
	Hyresbortfall	-17 053	-26 400
	<i>Summa</i>	-17 053	-26 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 368 422	5 128 561

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-70 100	-61 298
	Snö och halk-bekämpning	-88 808	-135 860
	Reparationer	-558 696	-282 614
	Planerat underhåll	-35 474	-179 555
	El	-75 289	-70 671
	Uppvärmning	-746 153	-619 404
	Vatten	-598 276	-365 178
	Sophämtning	-167 703	-222 724
	Fastighetsförsäkring	-37 324	-34 887
	Kabel-TV och bredband	-26 623	-26 573
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-327 875	-319 677
	Förvaltningsavtalskostnader	-147 126	-138 298
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 879 447	-2 456 739

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 569	0
	Administrationskostnader	-21 673	-20 039
	Extern revision	-16 750	-12 000
	Konsultkostnader	-17 625	0
	Medlemsavgifter	-24 300	-24 300
	Föreningsverksamhet	-6 757	-4 124
	Övriga förvaltningskostnader	-2 535	-806
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 209	-61 269

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 600	-93 700
	Revisionsarvode	-14 300	4 000
	Övriga arvoden	-39 900	-32 000
	Sociala avgifter	-25 252	-18 423
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-167 052	-140 123
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 252 084	-1 252 084
	Avskrivning på markanläggning	-18 918	-20 018
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 271 002	-1 272 102
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 076 252	-1 055 470
	Övriga finansiella kostnader	-55 842	-4 228
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 132 094	-1 059 698

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 716 280	63 598 630
	Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	189 178	189 178
	Årets investeringar	0	2 117 650
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	66 405 458	66 405 458
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 211 661	-11 939 559
	Årets avskrivningar	-1 271 002	-1 272 102
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 482 663	-13 211 661
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 922 796	53 193 798
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 097 000	56 190 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 409 000	35 732 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	92 506 000	91 922 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 146 000	30 146 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 146 000	30 146 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	81 464	81 464
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 464	81 464
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-81 464	-81 464
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-81 464	-81 464
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

3 930 808

3 454 311

Skattekonto

143 372

144 606

*Summa Övriga fordringar***4 074 180****3 598 917****Not 12 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Swedbank

93 582

91 997

*Summa Kassa och bank***93 582****91 997****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,32%	2026-05-25	10 397 500	107 000
Swedbank Hypotek	1,57%	2028-06-21	9 261 000	100 000
Swedbank Hypotek	1,27%	2025-01-24	3 812 500	125 000
Swedbank Hypotek*	1,89%	2025-04-25	11 164 000	0
Swedbank Hypotek*	3,26%	2025-03-28	6 244 932	120 000
Swedbank Hypotek	1,18%	2025-12-22	3 450 000	60 000
			44 329 932	512 000

Långfristig del

19 451 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

207 000

Lån som ska konverteras inom ett år

24 671 432

Kortfristig del

24 878 432

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

512 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 048 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,24%

Finns swap-avtal

Nej

*Lån som innehas med kommunal borgen

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld

2 733

3 753

Källskatt och arbetsgivaravgifter

38 079

29 944

*Summa Övriga skulder***40 812****33 697**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	485 111	453 511
	Upplupna räntekostnader	39 888	109 000
	Övriga upplupna kostnader	158 907	141 832
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	683 906	704 343

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ulvegärde i Kungälv, org.nr. 716444-5210

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ulvegärde i Kungälv för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSB Bostadsrättsförening Ulvegårde i Kungälv för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Elmquist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TONY LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:12:37



CHRISTIAN RHODINER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:28:40



ROBERT FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:59:06



GULLVI KALLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:43:47



JONAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:48:37



ANETTE ANKARBJÖRK BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:58:58



LARS ELMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 20:38:34



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:29:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS ELMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 20:42:49



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:30:08



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.