



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Diana i Säffle



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Diana i Säfte

HSB Brf Diana i Säfte



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**260 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**4168 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**5%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**91 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSavgift**  
**808 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Diana I Säffle med säte i Värmlands län, Säffle kommun org.nr. 716411-2398 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Säffle kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| APOLLO 1  | 1989-09-12    | 1989 och 1990        |

#### 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 <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 30               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 410                    |
| 18               | garageplatser                         | 0                        |
| 31               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 79 objekt |                                       | 2 410                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 14 st 3 rok, 8 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       |
|-------------------|------------|
| Susanne Bäckström | Ordförande |
| Jan Norlin        | Ledamot    |
| Andreas Hansson   | Ledamot    |
| Börje Andersson   | Suppleant  |
| Ingvar Dagobert   | Suppleant  |
| Tommy Gustafsson  | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Bäckström, Jan Norlin samt suppleanterna Börje Andersson, Ingvar Dagobert och Tommy Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Dagobert, Susanne Bäckström, Jan Norlin och Andreas Hansson.

Revisorer har varit: Malin Stenson med Pia Lyckegård som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Gunvor Eriksson (sammankallande), Agneta Dagobert samt Ann-Britt Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-07.

*Stadgeenlig besiktning:* Årets fastighetsbesiktning har utförts i november 2024.

*Reparationer:* Reparationer på ett flertal värmeåtervinningsaggregat har utförts under året.

*Investeringar:* Byte av en tvättmaskin har skett.

*Underhåll:* Samtliga hänggrannor och delar av taken har rensats från mossor, i övrigt mindre underhåll. Underhållsplanen har uppdaterats 12 november. Denna har rensats från reparationer på bl.a. värmeaggregat vilka framgent kommer att belasta driftsbudgeten. I planen för de närmaste 20 åren finns kostnader på 14,3 mkr beräknat.

*Årsavgifter:* Årsavgiften är 808 kr/m<sup>2</sup>. Denna innefattar vatten, renhållning, internet, tv och tele. Kostnaden för uppvärmning och hushållsel betalas av lägenhetsinnehavaren. Årsavgiften höjdes i år med 3%.

*Lån:* Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 10 045 265 kr. Under året har 190 690 kr amorterats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd    |
|-------|-----------|
| 2023  | Solceller |

Under 2025 planeras ommålning och delvis byte brädfoder på 7 hus. Byte av färgval på de rosa husen har skett genom omröstning bland de boende. Detta kommer att upphandlas och finansieras med egna medel.

När priserna steg kraftigt har styrelsen i syfte att inte öka kostnaden för den enskilde valt en försiktigare avgiftshöjning med 3% per år trots att behovet varit större. Målsättningen är att vi med denna lägre takt ändå är att öka likviditeten inför kommande underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 260   | 281   | 397   | 387   | 438   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 168 | 4 247 | 4 325 | 4 403 | 4 788 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 168 | 4 247 | 4 325 | 4 403 | 4 788 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5     | 6     | 6     | 7     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 91    | 85    | 93    | 89    | 81    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 808   | 775   | 727   | 731   | 734   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 92    | 91    | 91    | 91    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 863   | 838   | 798   | 805   | 810   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 078 | 2 018 | 1 924 | 1 940 | 1 952 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 256   | 297   | 501   | 468   | 564   |
| Soliditet, %                           | 45    | 44    | 43    | 40    | 37    |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 629 008                  | 0                                                                      | 0                         | 2 629 008                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 405 169                  | 0                                                                      | 1 473 270                 | 4 878 439                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 034 177</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 473 270</b>          | <b>7 507 447</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 011 782                  | 296 916                                                                | -1 473 270                | 835 429                    |
| Årets resultat, kr                    | 296 916                    | -296 916                                                               | 255 991                   | 255 991                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 308 698</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-1 217 279</b>         | <b>1 091 420</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 342 875</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>255 991</b>            | <b>8 598 867</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 556 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 730 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 | 2 308 699        |
| Årets resultat, kr                                  | 255 991          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 556 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 82 730           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 091 420</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>1 091 420</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 077 859                | 1 992 097                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 1 200                    | 26 469                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 079 059</b>         | <b>2 018 566</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -938 454                 | -894 448                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -63 640                  | -58 840                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -70 798                  | -73 232                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -282 622                 | -269 006                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 355 515</b>        | <b>-1 295 526</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>723 544</b>           | <b>723 040</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 36 793                   | 28 532                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -504 346                 | -454 656                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-467 553</b>          | <b>-426 124</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>255 991</b>           | <b>296 916</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>255 991</b>           | <b>296 916</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>255 991</b>           | <b>296 916</b>           |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                          |       |            |            |
|------------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                       | Not 8 | 17 156 090 | 17 438 713 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 0          | 0          |
| Summa Materiella anläggningstillgångar   |       | 17 156 090 | 17 438 713 |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |     |     |
|-----------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 10 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500 | 500 |

### Summa Anläggningstillgångar

17 156 590

17 439 213

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |        |        |
|----------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 2 662  | 2 467  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 63 921 | 47 270 |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 66 583 | 49 737 |

#### Kortfristiga placeringar

|                                 |        |           |           |
|---------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 1 351 634 | 1 115 040 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 1 351 634 | 1 115 040 |

#### Kassa och bank

|                      |        |         |         |
|----------------------|--------|---------|---------|
| Kassa och bank       | Not 14 | 386 844 | 257 950 |
| Summa Kassa och bank |        | 386 844 | 257 950 |

### Summa Omsättningstillgångar

1 805 061

1 422 726

### Summa Tillgångar

18 961 651

18 861 939

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Bundet eget kapital       |           |           |
| Medlemsinsatser           | 2 629 008 | 2 629 008 |
| Fond för yttre underhåll  | 4 878 439 | 3 405 169 |
| Summa Bundet eget kapital | 7 507 447 | 6 034 177 |
| Fritt eget kapital        |           |           |
| Balanserat resultat       | 835 429   | 2 011 782 |
| Årets resultat            | 255 991   | 296 916   |
| Summa Fritt eget kapital  | 1 091 420 | 2 308 699 |
| Summa Eget kapital        | 8 598 867 | 8 342 876 |

Skulder

|                                                 |                  |            |
|-------------------------------------------------|------------------|------------|
| Långfristiga skulder                            |                  |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 0                | 10 045 265 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 0                | 10 045 265 |
| Kortfristiga skulder                            |                  |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1510 045 265 | 190 690    |
| Leverantörsskulder                              | 54 723           | 27 940     |
| Skatteskulder                                   | 6 719            | 714        |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 163 074      | 8 100      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17253 003    | 246 354    |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 10 362 784       | 473 798    |
| Summa Skulder                                   | 10 362 784       | 10 519 063 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 18 961 651       | 18 861 939 |

| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 723 544                  | 723 040                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 282 622                  | 269 006                  |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 282 622                  | 269 006                  |
| Erhållen ränta                                                               | 36 793                   | 28 532                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -505 126                 | -429 530                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 537 833                  | 591 048                  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -16 846                  | 4 317                    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 35 191                   | -68 240                  |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 18 345                   | -63 923                  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 556 178                  | 527 126                  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 0                        | -816 969                 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 0                        | -816 969                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -190 690                 | -188 348                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -190 690                 | -188 348                 |
| Årets kassaflöde                                                             | 365 488                  | -478 191                 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 372 989                | 1 851 181                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 738 478                | 1 372 989                |

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Resultaträkning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 90 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.  |
| Mark skrivs inte av.                         |        |

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 65 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% år.

**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 | 13 719 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

**Kassaflödesanalys**

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

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 1 858 512                | 1 804 536                |
|       | Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni        | 88 200                   | 0                        |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 143 172                  | 141 596                  |
|       | Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni        | 0                        | 63 000                   |
|       | Hyror övrigt                                    | 2 000                    | 4 050                    |
|       | Övriga primära intäkter                         | 12 215                   | 8 407                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>2 104 099</b>         | <b>2 021 589</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -26 240                  | -29 492                  |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-26 240</b>           | <b>-29 492</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>2 077 859</b>         | <b>1 992 097</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 1 200                    | 26 469                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>1 200</b>             | <b>26 469</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -40 365                  | -41 101                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -52 847                  | -64 130                  |
|       | Reparationer                                    | -193 472                 | -131 404                 |
|       | Planerat underhåll                              | -82 730                  | -111 930                 |
|       | Försäkringsskador                               | -21 622                  | 0                        |
|       | El                                              | -78 629                  | -83 510                  |
|       | Vatten                                          | -140 988                 | -122 477                 |
|       | Sophämtning                                     | -15 583                  | -15 614                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -48 409                  | -42 127                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -104 048                 | -123 135                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -92 844                  | -88 226                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -62 984                  | -60 299                  |
|       | Övriga driftkostnader                           | -3 934                   | -10 495                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-938 454</b>          | <b>-894 448</b>          |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga externa kostnader*

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | -18 178        | -9 548         |
| Administrationskostnader              | -3 339         | -3 741         |
| Extern revision                       | -15 300        | -13 000        |
| Medlemsavgifter HSB                   | -17 500        | -15 750        |
| Föreningsverksamhet                   | -2 256         | -1 904         |
| Övriga förvaltningskostnader          | -7 068         | -14 896        |
| <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-63 640</b> | <b>-58 840</b> |

| Not 6 | Personalkostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-------------------|--------------------------|--------------------------|

*Personalkostnader*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelse                | -24 000        | -24 000        |
| Revisionsarvode                | -3 000         | -3 000         |
| Övriga arvoden                 | -36 000        | -36 000        |
| Löner och övriga ersättningar  | -400           | 0              |
| Sociala avgifter               | -7 398         | -9 907         |
| Övriga personalkostnader       | 0              | -325           |
| <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-70 798</b> | <b>-73 232</b> |

Föreningen har ingen anställd personal

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

|                                                                                          |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar på byggnader                                                               | -282 622        | -269 006        |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-282 622</b> | <b>-269 006</b> |

| Not 8  | Byggnader och mark                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                           | 31 100 054        | 30 283 085        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                | 144 540           | 144 540           |
|        | Årets investeringar                                            | 0                 | 816 969           |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                   | <b>31 244 594</b> | <b>31 244 594</b> |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                              |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                         | -6 605 881        | -6 336 875        |
|        | Årets avskrivningar                                            | -282 622          | -269 006          |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                        | <b>-6 888 504</b> | <b>-6 605 881</b> |
|        | <i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>       |                   |                   |
|        | Ingående nedskrivningar                                        | -7 200 000        | -7 200 000        |
|        | <i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i> | <b>-7 200 000</b> | <b>-7 200 000</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                | <b>17 156 090</b> | <b>17 438 713</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                          | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                              | 9 419 000         | 8 848 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                               | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                 | 3 150 000         | 2 730 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                  | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                                   | <b>12 569 000</b> | <b>11 578 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                      | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                           | 27 794 000        | 27 794 000        |
|        | Varav i eget förvar                                            | -15 894 000       | -15 894 000       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                      | <b>11 900 000</b> | <b>11 900 000</b> |
| Not 9  | Maskiner och andra tekniska anläggningar                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                     | 32 707            | 32 707            |
|        | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                   | <b>32 707</b>     | <b>32 707</b>     |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                              |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                         | -32 707           | -32 707           |
|        | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>                        | <b>-32 707</b>    | <b>-32 707</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                  |                   |                   |
|        | Medlemsandel HSB                                               | 500               | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

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

## Övriga fordringar

Skattekontot

2 662

2 467

Summa Övriga fordringar

2 662

2 467

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

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

54 471

47 270

Förutbetald kabel-TV och bredband

9 450

0

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 921

47 270

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

## Övriga kortfristiga placeringar

SBAB-konto Brf

1 351 634

1 115 040

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 351 634

1 115 040

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 14 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

## Kassa och bank

Swedbank Företagskonto

386 844

257 950

Summa Kassa och bank

386 844

257 950

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

## Låneinstitut

## Räntesats

## Konv. datum

## Belopp

Nästa års  
amortering

SBAB

4,82%

2025-01-14

2 917 500

100 000

SBAB

5,0%

2025-03-17

3 385 000

60 000

SBAB

5,06%

2025-05-19

3 742 765

33 219

10 045 265

193 219

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

10 045 265

Kortfristig del

10 045 265

Genomsnittsränta vid årets utgång 4,96 %

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

## Övriga skulder

Momsskuld

2 175

0

Källskatt

900

8 100

Summa Övriga skulder

3 074

8 100

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 156 040        | 159 481        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 41 605         | 42 385         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 55 358         | 44 488         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>253 003</b> | <b>246 354</b> |

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 Diana i Säffle, org.nr. 716411-2398

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Diana i Säffle för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Säffle

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Stenson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Diana I Säfte signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE BÄCKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:43:24



**JAN NORLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:53:59



**ANDREAS HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 15:48:30



**MALIN STENSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:57:33



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:44:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Diana I Säfte signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MALIN STENSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 20:54:45



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:43:47

