



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
366 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4273 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
229 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
939 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens 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

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika med säte i Värmlands län, Arvika Kommun org.nr. 716451-0419 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Arvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SPAKEN 5	1987-09-15	1988
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 820
24	p-platser	0
Totalt 48 objekt		1 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anette Karlberg	Ordförande
May Didricksson	Ledamot
Lennart Berg	Ledamot
Sven Lindbom	Ledamot
Rolf Carlsson	HSB-ledamot
Kristina Lindbom	Ledamot
Mikael Nilsson Axelsson	Ledamot
Anna Boson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Karlberg, Lennart Berg, Anna Boson och Sven Lindbom .

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av May Didricksson, Lennart Berg, Anette Karlberg och Anna Boson.

Revisorer har varit: Föreningen har ingen vald revisor utan räkenskaperna revideras av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Karin Andersson och Willy Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften utfördes med +2% per 2025-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdaterades senast 2026-06-01. 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 2025-05-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2017	Fasadmålning
2017	Takrengörning, carportar
2018	Takrengörning, fastigheter
2022	Bytt balkongtak, inköp av robotgräsklippare samt byggt pergola
2023	Installation av IMD och styrsystem, termostatbyte, injustering av ventilation samt vidtagit vattenbesparande åtgärder. Nya fönster och dörrar på Solbergagatan.
2024	Nya fönster och dörrar på Tvärgatan. Nya motorvärmaruttag i carportarna. Ljudisolering i en lägenhet.

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

En del asfaltering utföres 2025 och resterande om 2-3 år.

Exteriör belysning eventuellt 2026.

Kostnad beräknad till ca 500 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	366	404	438	460	378
Skuldsättning, kr/kvm	4 273	4 425	4 558	4 650	4 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 273	4 425	4 558	4 650	4 724
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	229	244	214	210	210
Årsavgifter, kr/kvm	939	925	870	861	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	91	97	94	91
Totala intäkter, kr/kvm	967	1 015	893	920	928
Nettoomsättning, tkr	1 760	1 726	1 626	1 669	1 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	-433	135	602	368	507
Soliditet, %	49	49	48	46	45

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ett större planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 366 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska 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	1 850 006	0	0	1 850 006
Underhållsfond, kr	4 313 281	0	-209 529	4 103 752
S:a bundet eget kapital, kr	6 163 287	0	-209 529	5 953 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 888 532	135 341	209 529	2 233 401
Årets resultat, kr	135 341	-135 341	-433 441	-433 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 023 873	0	-223 912	1 799 960
S:a eget kapital, kr	8 187 160	0	-433 441	7 753 718

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 899 529 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	2 023 872
Årets resultat, kr	-433 441
Reservation till underhållsfond, kr	-690 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	899 529
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 799 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 799 960
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 760 426	1 726 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	121 123
Summa Rörelseintäkter		1 760 426	1 847 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 700 628	-1 283 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 036	-59 845
Personalkostnader	Not 6	-62 594	-44 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-199 190	-197 670
Summa Rörelsekostnader		-2 004 448	-1 585 327
Rörelseresultat		-244 022	261 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 317	114 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 736	-240 783
Summa Finansiella poster		-189 419	-126 648
Resultat efter finansiella poster		-433 441	135 341
Resultat före skatt		-433 441	135 341
Årets resultat		-433 441	135 341

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 133 524	12 325 455
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	16 938	24 197
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 150 462	12 349 652
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 150 962	12 350 152

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	33 846	58 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	155 595	166 523
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		189 441	224 998
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 480 709	973 763
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 480 709	973 763
Summa Omsättningstillgångar		3 670 150	4 198 760
Summa Tillgångar		15 821 111	16 548 912

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 850 006	1 850 006
Fond för yttre underhåll		4 103 752	4 313 281
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 953 758	6 163 287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 233 401	1 888 532
Årets resultat		-433 441	135 341
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 799 960	2 023 872
Summa Eget kapital		7 753 718	8 187 159

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 516 237	3 692 908
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 516 237	3 692 908
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		260 004	4 360 004
Leverantörsskulder		39 002	32 322
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	35 858	21 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	216 292	255 417
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		551 156	4 668 845
Summa Skulder		8 067 393	8 361 753
Summa Eget kapital och skulder		15 821 111	16 548 912



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-244 022	261 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	199 190	197 670
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	199 190	197 670
Erhållen ränta	57 317	114 135
Erlagd ränta	-233 844	-240 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-221 359	332 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	35 557	-113 026
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-30 581	40 298
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	4 976	-72 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-216 383	260 122
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-191 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-191 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-276 671	-243 337
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-276 671	-243 337
Årets kassaflöde	-493 054	-174 465
Likvida medel vid årets början	3 973 763	4 148 228
Likvida medel vid årets slut	3 480 709	3 973 763

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	110 år.
Avskrivningstid på IMD, Bastec:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9387 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 646 376	1 614 216
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	63 450	69 566
Hyror garage och parkeringsplatser	57 600	44 928
Övriga primära intäkter	0	2 006
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 767 426	1 730 716
Hysesbortfall	-7 000	-4 524
<i>Summa</i>	-7 000	-4 524
<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 760 426	1 726 192

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	6 748
Övriga sekundära intäkter, bidrag	0	114 375
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	121 123

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-11 654	-17 756
	Snö och halk-bekämpning	-30 312	-60 625
	Reparationer	-115 990	-26 635
	Planerat underhåll	-899 529	-516 024
	Försäkringsskador	-20 281	-35 348
	El	-89 417	-94 672
	Uppvärmning	-214 447	-232 677
	Vatten	-112 505	-117 340
	Sophämtning	-35 272	-28 094
	Fastighetsförsäkring	-39 441	-31 166
	Kabel-TV och bredband	-12 299	-12 296
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 083	-33 741
	Förvaltningsavtalskostnader	-84 146	-77 166
	Övriga driftkostnader	-1 250	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 700 628	-1 283 540
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-13 225
	Administrationskostnader	-2 802	-812
	Extern revision	-16 025	-16 200
	Medlemsavgifter	-14 800	-14 000
	Övriga förvaltningskostnader	-8 408	-15 608
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 036	-59 845
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 583	-24 087
	Övriga arvoden	-17 480	-11 230
	Löner och övriga ersättningar	-2 250	-374
	Sociala avgifter	-9 281	-8 580
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 594	-44 272
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-191 931	-190 411
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 259	-7 259
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-199 190	-197 670

Not 8	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 000 781	16 809 531
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
	Årets investeringar	0	191 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 000 781	18 000 781
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 717 481	-3 527 070
	Årets avskrivningar	-191 931	-190 411
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 909 412	-3 717 481
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-1 957 845	-1 957 845
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-1 957 845	-1 957 845
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 133 524	12 325 455
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 161 000	2 047 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 361 000	11 247 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	15 884 000	15 884 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 884 000	15 884 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	53 995	53 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 995	53 995
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 798	-22 539
	Årets avskrivningar	-7 259	-7 259
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 057	-29 798
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 938	24 197
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<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	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Aktuell skattefordran

1 227

1 569

Moms

32 619

56 906

Summa Övriga fordringar

33 846

58 475

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

22 747

16 695

Förutbetalda räntekostnader

92 100

111 395

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 748

38 433

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

155 595

166 523

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Fasträntekonto Westra Wermlands Sparbank

2 000 000

3 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

2 000 000

3 000 000

Not 14	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Westra Wermlands Sparbank

1 480 709

973 763

Summa Kassa och bank

1 480 709

973 763

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	4,39%	2027-04-27	3 676 241	200 004
Westra Wermlands Sparbank	3,51%	2028-04-30	4 100 000	60 000
			7 776 241	260 004

Långfristig del

7 516 237

Nästa års amortering av långfristig skuld

260 004

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

260 004

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

260 004

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 040 016

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,93%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	Övriga skulder		
	Momsskuld	597	0
	Källskatt	15 993	0
	Inre fond	19 268	21 102
	Summa Övriga skulder	35 858	21 102

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	137 771	141 134
	Upplupna räntekostnader	23 985	11 093
	Övriga upplupna kostnader	54 536	103 190
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 292	255 417

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.

Årsredovisningen är daterad
Arvika 2025-10-01

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spaken i Arvika, org.nr. 716451-0419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spaken i Arvika för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Spaken i Arvika för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Arvika

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anette Karlberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:16:11



Anna Boson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:14:57



Lennart Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 17:11:14



Sven Lindbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:18:47



Mikael Nilsson Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:45:43



Rolf Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:16:18



May Didricksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:16:28



Kristina Lindbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-02 kl. 18:19:08



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 09:01:18



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Spaken i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 09:00:49

