



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Järven i Vara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Järven i Vara med säte i Vara org.nr. 716410-4825 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järven 10	1989-02-03	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. 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
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 121
13	p-platser	0
8	carportar	0
Totalt 34 objekt		1 121

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 5 st 2 rok
- 4 st 3 rok
- 4 st 4 rok

Husen är uppförda på adresserna Kyrkogatan 3, Olas Gränd 9-15 samt Västergatan 10-16 i Vara.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven-Göran Persson	Ordförande
Tomas Larsson	Ledamot
Ann-Charlotte Roos	Ledamot
Karin Lund Tigerberg	Ledamot
Mikael Blixt	Ledamot, utsedd av HSB
Josefine Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Göran Persson, Ann-Charlotte Roos samt Josefine Karlsson. Tomas Larsson och Karin Lund Tigerberg valdes som ledamöter på två år vid den senaste föreningsstämman och har således ett år kvar av mandatperioden.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Larsson, Karin Lund Tigerberg, Sven-Göran Persson och Ann-Charlotte Roos.

Revisorer har varit: Åsa Lindahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnel Andersson, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Ann-Charlotte Roos.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att i andra läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5 % per 2024-01-01. I samband med budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

År 2024 har den nedskrivning av byggnad som funnits i föreningens balansräkning återförts och medfört ett utmärkande positivt resultat. Då byggnaderna idag har ett högre värde än vad bokföringen visar saknar nedskrivningen fortsatt grund, varför den enligt 4 kap. 5 § ÄRL ska återföras. Detta är en ren bokföringsmässig justering som inte påverkar föreningens likviditet, dvs föreningen får varken mer eller mindre pengar till följd av detta.

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 2024-05-22.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Målning av carport/förråd vid Olas Gränd
- Byte av 2 st varmvattenberedare
- Byte av ett par golvbrunnar

Därutöver har löpande underhåll under året bestått av bland annat service och filterbyte på ventilationen, samt diverse akut uppkomna reparationer, däribland en vattenläcka i ett badrum.

Mellan oktober till december 2024 har mätning av radonhalten utförts i 4 lägenheter. Mätningen visar att radonhalten i lägenheterna ligger under det lagstadgade gränsvärdet 200 Bq per kubikmeter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Fasadmålning/panelbyte Olas Gränd och Kyrkogatan
2019	Byte av ventilationsfläktar
2017	Asfaltering av "gångstigar" i området
2016	Anslutning Telia Fibernät
2013	Fasadmålning/panelbyte Västergatan

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

Inför 2025 har styrelsen beslutat om fasadmålning (och vid behov byte av panel) på bostadshusen vid Västergatan 10-12 och 14-16, lägenhetsförråden vid Olas Gränd 9-11, 13-15 och Kyrkogatan 3 samt carport/förråd på Västergatan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits, tillträde sker under 2025.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17. Inga medlemmar har tillkommit eller avgått under året.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17, varav 16 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	296	306	369	403	356
Skuldsättning, kr/kvm	4 236	4 257	5 230	5 580	5 664
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 236	4 257	5 230	5 580	5 664
Räntekänslighet, %	5	5	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	55	54	50	45	45
Årsavgifter, kr/kvm	851	811	772	772	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	92	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	873	882	793	793	771
Nettoomsättning, tkr	977	931	889	888	864
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 976	220	202	345	306
Soliditet, %	55	33	26	24	20

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).

*I Brf Järven faktureras varje bostadsrätt enskilt för uppvärmning av bostaden.

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).

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	866 902	0	0	866 902
Underhållsfond, kr	1 313 871	0	251 813	1 565 684
S:a bundet eget kapital, kr	2 180 773	0	251 813	2 432 586
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 013	219 778	-251 813	-41 048
Årets resultat, kr	219 778	-219 778	2 976 438	2 976 438
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	210 765	0	2 724 625	2 935 390
S:a eget kapital, kr	2 391 538	0	2 976 438	5 367 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 187 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	210 765
Årets resultat, kr	2 976 438
Reservation till underhållsfond, kr	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	94 187
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 935 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 935 390
------------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	2 976 438
Avsättning till underhållsfond	-346 000
Disposition underhållsfond	94 187
Resultat efter fondförändring	2 724 625

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	976 656	931 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 721	57 747
Summa Rörelseintäkter		978 376	988 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-499 730	-422 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 220	-28 774
Personalkostnader	Not 6	-36 975	-36 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	2 811 903	-82 607
Summa Rörelsekostnader		2 214 978	-570 768
Rörelseresultat		3 193 355	418 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 083	2 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-232 000	-200 869
Summa Finansiella poster		-216 917	-198 352
Resultat efter finansiella poster		2 976 438	219 778
Resultat före skatt		2 976 438	219 778
Årets resultat		2 976 438	219 778



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 317 280	6 505 377
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 317 280	6 505 377

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		9 317 780	6 505 877
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 688
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	357 191	373 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 099	24 228
Summa Kortfristiga fordringar		383 290	399 967

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	600 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	400 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	705	1 015
Summa Kassa och bank		705	1 015

Summa Omsättningstillgångar		983 995	800 982
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		10 301 775	7 306 859
------------------	--	------------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	866 902	866 902
Fond för yttre underhåll	1 565 684	1 313 871
Summa Bundet eget kapital	2 432 586	2 180 773

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-41 048	-9 013
Årets resultat	2 976 438	219 778
Summa Fritt eget kapital	2 935 390	210 765

Summa Eget kapital	5 367 976	2 391 538
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 105 400	0
Summa Långfristiga skulder		3 105 400	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 643 600	4 772 337
Leverantörsskulder		42 441	35 503
Skatteskulder		1 280	1 786
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 199	2 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	138 879	103 271
Summa Kortfristiga skulder		1 828 399	4 915 321

Summa Skulder		4 933 799	4 915 321
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 301 775	7 306 859
--------------------------------	--	------------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 193 355	418 130
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och återförda nedskrivningar	-2 811 903	82 607
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	-2 811 903	82 607
Erhållen ränta	12 883	2 517
Erlagd ränta	-221 985	-188 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 350	314 787
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 201	-5 660
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 800	-68 067
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	35 001	-73 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 351	241 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	44 913	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-68 250	-1 091 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 337	-1 091 000
Årets kassaflöde	184 014	-849 940
Likvida medel vid årets början	770 768	1 620 708
Likvida medel vid årets slut	954 782	770 768



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

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.

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 2 408 216 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	954 216	908 712
	Hyror carportar och parkeringsplatser	35 640	35 640
	Övriga primära intäkter	0	-1
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	989 856	944 351
	Hyresbortfall	-13 200	-13 200
	<i>Summa</i>	-13 200	-13 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	976 656	931 151
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	46 674
	Övriga sekundära intäkter	1 721	11 073
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 721	57 747
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och serviceavtal	-135 228	-96 620
	Snö och halk-bekämpning	-5 313	0
	Reparationer	-33 370	-64 924
	Planerat underhåll	-94 187	0
	Försäkringsskador	-43 832	-87 353
	El	-20 781	-25 526
	Vatten	-40 892	-34 662
	Sophämtning	-23 958	-19 090
	Fastighetsförsäkring	-20 807	-19 089
	TV och streaming	-9 409	-9 400
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-21 190	-20 657
	Förvaltningsavtalskostnader	-50 763	-45 068
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-499 730	-422 389

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-885	-170
	Kontorsmaterial	-2 875	-2 108
	Extern revision	-11 250	-10 000
	Konsultkostnader	-28 813	-4 035
	Medlemsavgifter	-10 767	-10 291
	Föreningsverksamhet	-3 921	-1 270
	Övriga förvaltningskostnader	-1 709	-900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 220	-28 774
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-16 601	-17 504
	Revisionsarvode	-1 600	-1 500
	Vicevärdsarvode	-7 500	-7 500
	Telefon- och reseersättningar	-2 698	-2 563
	Övriga arvoden	-2 000	-1 280
	Sociala avgifter	-6 576	-6 651
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-36 975	-36 998
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	2 933 625	0
	Avskrivningar på byggnader	-121 722	-82 607
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	2 811 903	-82 607
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	390	605
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 630	1 854
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	63	58
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 083	2 517

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-232 000	-200 869
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-232 000	-200 869
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 760 358	10 760 358
	Ingående anskaffningsvärde mark	309 914	309 914
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 070 272	11 070 272
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 631 270	-1 548 663
	Årets avskrivningar	-121 722	-82 607
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 752 992	-1 631 270
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-2 933 625	-2 933 625
	Återförda nedskrivningar	2 933 625	0
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	-2 933 625
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 317 280	6 505 377
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 541 000	1 541 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	8 541 000	8 541 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 028 000	10 028 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 028 000	10 028 000
Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

354 077

369 753

Skattekonto

3 114

3 298

Summa Övriga fordringar

357 191

373 051

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

21 743

20 807

Upplupna ränteintäkter

2 200

1 854

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 156

1 567

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 099

24 228

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

600 000

400 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

600 000

400 000

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

705

1 015

Summa Kassa och bank

705

1 015

Not 16	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>
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,19%	2029-09-30	1 583 000	30 300
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,11%	2027-09-30	1 583 000	30 300
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,29%	2025-02-28	1 583 000	30 400
			4 749 000	91 000

Långfristig del

3 105 400

Nästa års amortering av långfristig skuld

60 600

Lån som ska konverteras inom ett år

1 583 000

Kortfristig del

1 643 600

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

91 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

364 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,20%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och arbetsgivaravgifter

383

608

Inre fond

1 815

1 815

Summa Övriga skulder

2 199

2 424

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

77 508

51 967

Upplupna räntekostnader

48 913

38 898

Övriga upplupna kostnader

12 458

12 406

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

138 879

103 271

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 Järven i Vara, org.nr. 716410-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Vara 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 Järven i Vara 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.

Vara

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Lindahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SVEN-GÖRAN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:34:10



KARIN TIGERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 13:38:43



MIKAEL BLIXT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:19:29



ANN-CHARLOTTE ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:20:41



TOMAS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:30:01



ÅSA LINDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:56:09



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 23:12:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ÅSA LINDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:57:57



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 23:12:24



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.