



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Muraren i Vännäsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Muraren i Vännäsby med säte i VÄNNÄS org.nr. 794000-0800 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Vännäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garvaren 11	1962-01-01	

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 129
23	garage	368
22	bilplatser med motorvärmare	0
<b>Totalt 93 objekt</b>		<b>4 497</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 10 st 3 rok, 18 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Signild Norrman	Ordförande	1999-04-13	
Håkan Sandström	Ledamot	2023-06-27	
Doris Roslund	Ledamot	2022-06-21	
Mikael Danielsson	Ledamot	2023-05-30	
Malin Andersson	Ledamot	2014-07-17	
Lars Eriksson	Suppleant	2020-07-02	
Linus Luuke	Suppleant	2023-01-09	2024-07-11
Kristoffer Bylund	Suppleant	2024-07-11	
Frida Sjöberg	Suppleant	2023-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Signild Norrman, Håkan Sandström samt suppleanterna Lars Eriksson och Frida Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Signild Norrman, Håkan Sandström, Doris Roslund och Malin Andersson.

Revisorer har varit: Tobias Lindmark med Arkadiusz Wlody Wolny som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rolf Johansson (sammankallande) och Barbro Granström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 10-årig 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 2024-08-12.

## Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Byte av tak på garagelängorna till flerfamiljshusen samt byte av entrétag på 9A.
2016	Byte av fönster, fönsterdörrar, ytterdörrar och låssystem. Byte av tak på garalängan vid Garverigränd 1.
2019	Byte av tak på flerfamiljshus
2019	Byte av tak på garage parhus
2021	Byte av tak inklusive hängrännor och stuprör på parhusen
2023	Byte av samtliga radiatormätare för fjärrvärme samt OVK.

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

Renovering och ommålning av fasader.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	161	134	201	283	135
Skuldsättning, kr/kvm	3 463	3 563	3 951	4 024	3 808
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 772	3 881	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	150	133	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	652	589	460	450	442
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	610	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 742	2 482	2 385	2 284	2 249
Resultat efter finansiella poster, tkr	273	125	161	754	152
Soliditet, %	24	22	22	21	19

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 032 800	0	0	1 032 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 433 072	0	99 000	1 532 072
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 465 872</b>	<b>0</b>	<b>99 000</b>	<b>2 564 872</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 280 285	125 097	-99 000	2 306 382
Årets resultat, kr	125 097	-125 097	272 626	272 626
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 405 382</b>	<b>0</b>	<b>173 626</b>	<b>2 579 008</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 871 254</b>	<b>0</b>	<b>272 626</b>	<b>5 143 880</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 405 382
Årets resultat, kr	272 626
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 579 008</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 579 008</b>
------------------------------------	------------------

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 2 741 809 2 481 872

**Summa Rörelseintäkter****2 741 809 2 481 872****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -1 397 315 -1 409 263

Övriga externa kostnader

Not 4 -69 258 -54 146

Personalkostnader

Not 5 -124 906 -111 570

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

Not 6 -451 236 -451 236

**Summa Rörelsekostnader****-2 042 716 -2 026 214****Rörelseresultat****699 094 455 658****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 7 26 713 21 219

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 8 -453 181 -351 780

**Summa Finansiella poster****-426 468 -330 561****Resultat efter finansiella poster****272 626 125 097****Resultat före skatt****272 626 125 097****Årets resultat****272 626 125 097**

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 19 465 864 19 917 100

*Summa Materiella anläggningstillgångar***19 465 864 19 917 100***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****19 466 364 19 917 600**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 283 232

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 344 110 1 145 960

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 123 545 76 112

*Summa Kortfristiga fordringar***1 468 938 1 222 304***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12 727 016 701 094

*Summa Kassa och bank***727 016 701 094****Summa Omsättningstillgångar****2 195 955 1 923 398****Summa Tillgångar****21 662 319 21 840 998**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 032 800	1 032 800
Fond för yttre underhåll	1 532 072	1 433 072
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 564 872</b>	<b>2 465 872</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 306 382	2 280 285
Årets resultat	272 626	125 097
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 579 008</b>	<b>2 405 382</b>

### Summa Eget kapital

5 143 880

4 871 254

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 561 434	11 873 434
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>11 561 434</b>	<b>11 873 434</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 012 000	4 150 000
Leverantörsskulder		161 517	148 689
Skatteskulder		15 523	24 176
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	402 456	406 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	365 510	366 451
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 957 006</b>	<b>5 096 310</b>

### Summa Skulder

16 518 440

16 969 744

### Summa Eget kapital och skulder

21 662 319

21 840 998

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 699 094 455 658

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 451 236 451 236

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **451 236 451 236**

Erhållen ränta 26 713 21 219

Erlagd ränta -454 552 -348 411

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**722 491 579 701**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -44 285 -9 488

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 66 60 049

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-44 219 50 561**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**678 272 630 262**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -450 000 -291 500

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-450 000 -291 500**

**Årets kassaflöde** **228 272 338 762**

**Likvida medel vid årets början** **1 806 631 1 467 868**

**Likvida medel vid årets slut** **2 034 902 1 806 631**

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

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**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	8980 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 131 920	2 030 280
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	559 418	401 725
	Hyror garage och parkeringsplatser	119 700	121 500
	Hyror förbrukningsbaserad	-1 026	0
	Övriga primära intäkter	11 800	6 918
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 821 812</b>	<b>2 560 423</b>
	Hysesbortfall	-3 900	-2 448
	Avsatt till inre fond	-76 102	-76 102
	<i>Summa</i>	<b>-80 002</b>	<b>-78 550</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 741 809</b>	<b>2 481 873</b>

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kallvatten, nätavgift för bredband och kabel-TV. Varje bostadsrättsinnehavare har ett eget elavtal samt eget avtal för bredband, föreningen bekostar nätavgiften för bredbandet. Fjärrvärme debiteras efter förbrukning.

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-52 218	-7 177
	Snö och halk-bekämpning	-90 100	-112 688
	Reparationer	-43 363	-191 107
	Planerat underhåll	0	-25 037
	Försäkringsskador	-83 128	-22 342
	EI	-48 900	-38 323
	Uppvärmning	-541 116	-463 258
	Vatten	-82 450	-94 764
	Sophämtning	-62 248	-75 520
	Fastighetsförsäkring	-76 112	-68 366
	Kabel-TV och bredband	-120 528	-120 528
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 080	-81 112
	Förvaltningsavtalskostnader	-114 073	-109 042
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 397 315</b>	<b>-1 409 263</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 585	-1 815
	Administrationskostnader	-13 278	-11 360
	Extern revision	-12 778	-12 297
	Medlemsavgifter	-18 400	-18 400
	Föreningsverksamhet	-4 230	-3 791
	Övriga förvaltningskostnader	-8 988	-6 483
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-69 258</b>	<b>-54 146</b>
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 100	-3 100
	Övriga arvoden	-97 016	-88 161
	Löner och övriga ersättningar	-9 915	-4 675
	Sociala avgifter	-14 875	-15 634
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-124 906</b>	<b>-111 570</b>
Not 6	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>		
	Avskrivningar på byggnader	-451 236	-451 236
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-451 236</b>	<b>-451 236</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 713	21 219
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>26 713</b>	<b>21 219</b>
Not 8	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	-453 181	-351 780
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-453 181</b>	<b>-351 780</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 792 602	25 792 602
	Ingående anskaffningsvärde mark	360 500	360 500
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 153 102</b>	<b>26 153 102</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 236 002	-5 784 767
	Årets avskrivningar	-451 236	-451 236
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 687 238</b>	<b>-6 236 002</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 465 864</b>	<b>19 917 100</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	219 000	219 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 902 000	4 902 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	265 000	265 000
	<b>Summa</b>	<b>26 786 000</b>	<b>26 786 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 690 400	16 690 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>16 690 400</b>	<b>16 690 400</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 307 886	1 105 537
	Övriga fordringar	36 224	40 423
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 344 110</b>	<b>1 145 960</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 545	76 112
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>123 545</b>	<b>76 112</b>
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto Collector	727 016	701 094
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>727 016</b>	<b>701 094</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,76%	2028-03-30	1 275 591	0
Stadshypotek	4,47%	2027-10-30	551 000	46 000
Stadshypotek	1,63%	2026-10-30	3 199 093	0
Stadshypotek	4,1%	2027-09-30	2 430 000	266 000
Stadshypotek	1,14%	2026-04-30	3 476 625	0
Stadshypotek	4,46%	2025-03-01	3 700 000	0
Stadshypotek	3,26%	2027-06-01	941 125	0
			<b>15 573 434</b>	<b>312 000</b>

Långfristig del	11 561 434
Nästa års amortering av långfristig skuld	312 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 700 000
Kortfristig del	4 012 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	312 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 248 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	3 167	1 451
Inre fond	399 289	405 243
Övriga kortfristiga skulder	0	300
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>402 456</b>	<b>406 994</b>

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	230 712	205 406
Upplupna räntekostnader	15 057	16 428
Övriga upplupna kostnader	119 741	144 617
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>365 510</b>	<b>366 451</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 Brf Muraren i Vännäsby, org.nr. 794000-0800

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Muraren i Vännäsby 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Muraren i Vännäsby 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Lindmark  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Muraren i Vännäsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIGNILD NORRMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 09:23:52



**MIKAEL DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:34:04



**DORIS ROSLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 15:31:40



**MALIN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:43:51



**HÅKAN SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:40:34



**TOBIAS LINDMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 07:34:21



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:50:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Muraren i Vännäsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOBIAS LINDMARK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 07:36:37



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:46:02



# 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.