



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 270 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 9 894 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 3 055 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 4 %</p>	 <p>Energikostnad 196 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 965 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
270 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
9 894 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 055 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
196 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
965 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2457 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tinan 1	1962-10-22	1964

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 895
38	p-platser	0
40	garageplatser (varav en är cykelbod för hus 13 samt föreningens snöslunga)	615

Totalt 165 objekt **6 510**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 30 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Camilla Olofsson	Ordförande
Lars-Göran Engberg	Ledamot
Peter Åhman	Ledamot
Annette Norberg	Ledamot
Niklas Mårdbrink	Ledamot
Maja Vallin	Ledamot
Filip Oscar Renman	Ledamot
Jörgen Viksten	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Åhman, Annette Norberg, Filip Renman(fyllnadsval 1 år) och Maja Vallin.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten samt tre arbetsmöten.

Firman tecknas två i föreningen av Lars-Göran Engberg, Annette Norberg, Camilla Olofsson och Niklas Mårdbrink

Revisorer har varit: Yngve Gamper vald av föreningen och revisorsuppleant Rolf Nyberg, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jonas Väst och Lilja Nekrasova, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-26. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Samt två övriga deltagare. Föreningen fyllde 60 år varpå stämman gick av stapeln i Skönsmons församlingsgård med mat och underhållning. Stämman antog beslut 2(2) av Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-29, varvid planen uppdaterades.

Vårstädning i föreningens gemensamma ytor och trädgårdspiff med grillning av hamburgare. Höstarbete i trädgården och AW, föreningen bjöd på kebab och valfri dryck. Första advent i trädgården, föreningen bjöd på kolbullar, glögg & pepparkaka, fiskdamm och pyssel för barnen. 25 stycken deltog på evenemanget.

Vid budgetarbete för 2024 som genomfördes i november avspeglar en svag krona och en stark inflation avgifterna för 2024. De kostnader föreningens styrelse har att rätta sig efter är ökade kostnader på vatten 28%, elnät 5%, försäkring 20%, Fjärrvärme 7%, Räntekostnader 5%, Bredband 3%

Avgiftshöjning 1/1-24 med 4,5%

Styrelsen hade budgetmöte den 6 november och hade följande kostnadsökningar att ta hänsyn till
Elnät 12%, Fjärrvärme 9%, Vatten 9%, Reko, 5%, Källsortering 5%, föreningsförsäkring 15%

Avgiftshöjning 1/1-25 med 3,5%

Styrelsen beslutade även att justera taxan för hushållsel från 1,35 kr/kWh till en ny taxa på 1,60kr/kWh

Samt att hyra för garage höjdes med 25 kr, från 350kr till 375 kr och förhyrd motorvärmplats med 25 kr, från 225 kr till 250 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2001 Stambyte och badrumsrenovering

2001 Ny el till alla lägenheter, byte av säkringskåp, nya kontakter

2001 Individuell elmätning införs med Our Energy

2004 Fönsterbyte samtliga lägenheter gemensamma ytor.

2010 Nya balkonger till alla lägenheter. Inglasning, gardiner och mattor har medlemmarna bekostat själva.
Balkongtillägg på 530 kr/månad i 30 år

2011 Trapphusmålning

2011 Nya armaturer med rörelsevakt i samtliga trapphus och källargångar

2012 Ny lekpark

2016 Radonmätning genomförs i samtliga lägenheter med godkänt resultat.

2016 Byte av undercentral, vattenmätare, och radiatorventiler i lägenheter samt gemensamma ytor.

2016 Byte kulvert för varmt vatten & fjärrvärme samt kallt vatten och avlopp.

2017 Övernattningsrummet skapas av det gamla vicevärdskontoret, 11 B

2018 Ventilationsaggregaten byts ut i samtliga fastigheter till en modern anläggning med brandspjäll.
11-huset har 3 st, 13-huset har 1 st och 15-huset har 2 st.

2018 Nya armaturer till entréerna med fasadsiffror monteras.

2019 Köksstam som löper genom skyddsrummet 11 E har relinats då det inte blev åtgärdat 2001 vid stambytet.

2019 Styrelsen har inköpt dator och skrivare för att underlätta arbetet, du når styrelsen på vapelskogen@outlook.com

2019 Snöslunga är inköpt till föreningen för att underlätta hantering av snö när inte fastighetsskötare arbetar.

2020 Spolning av samtliga kök och badrumsstammar, proaktivt underhållsarbete

2020 Isolering av samtliga vindar samt nya vindsbryggor

2020 Lekstuga har placerats i föreningens lekpark

2020 Postboxar har intergrerats i trapphusens väggar

2021 Boendepärm till varje bostadsrätt har skapats - tillhör lägenheten och ska finnas vid överlåtelse.

2021 Parkering mellan hus 11 och 13 har fått ny asfalt och nya rutor

2021 Fler armaturer har placerats ut på innergården

2021 Nya elmätare till samtliga lägenheter och ny leverantör för IMD-el. Home Solutions

2021 Elbilsladdning har etablerats på parkering vid hus 15. Fyra platser för laddning.

2022-2023 Dränering av hus 15, 13 och 11.

2023 Installation av hjärtstartare på garagegavel av sophus 13.

2024 Målning av husgrunder samt installation av nytt räcke till källare på hus 11 och hus 15

2024 Ny grovtvättmaskin installeras i tvättstugan hus 15

Brandskyddsarbete 2012-2022:

- 2012 Ronderingar och upprättande av protokoll upprättas
- 2016 Skyltning av golv i källarutrymmen
- 2017 Skyltning på dörrar, trapphus samt brandkolor sätts upp i garage
- 2018 Branddörrar installeras i samtliga tvättstugor.
- 2019 Branddörr till övernattningsrum, brandvarnare och brandfilt
- 2019 Brandsläckare till samtliga tvättstugor
- 2020 Branddörr till föreningsarkivet för protokoll och ritningar
- 2020 Brandfiltar fördelas ut till samtliga lägenheter - tillhör lägenheten
- 2021 Utrymningsplan iordningställdes och finns i varje trapphus på anslagstavla

Styrelsesammansättning

Camilla Olofsson ordförande
Niklas Mårdbrink vice ordförande
Peter Åman sekreterare
Maja Vallin medlems-och introduktionsansvarig (fd studieorganisatör)
Annette Norberg ledamot och SBA (systematiskt brandskydd)
Lars-Göran Engberg ledamot
Filip Renman ledamot

Övrig fördelning av uppgifter
snickarbod och snöslunga Peter och Lars-Göran
inköpsansvarig Annette
ansvar för övernattningsrum Annette och Lars-Göran
Lekpark och hemsida Maja
samlingslokal Camilla och Annette

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

- 2025 Restaurering av vindsbrunnar som betjänar ventilationsaggregatens kondensvatten
- 2025 Etablering av bastu & relax i fd grovtvättstugan
- 2026 Mindre underhållsåtgärder
- 2027 Mindre underhållsåtgärder
- 2028 Byte av tak på samtliga hus samt etablering av solpaneler, prel kostnad 10 miljoner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	270	267	277	308	203
Skuldsättning, kr/kvm	3 055	3 231	3 224	2 914	3 049
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 374	3 568	3 224	2 914	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	196	181	184	190	188
Årsavgifter, kr/kvm	965	917	760	745	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	80	80	0
Totala intäkter, kr/kvm	922	872	944	927	888
Nettoomsättning, tkr	6 001	5 675	5 439	5 466	5 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	-109	579	432	476	354
Soliditet, %	20	20	19	20	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 65 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 270 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5% per 2025-01-01.

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	658 065	0	0	658 065
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 742 531	0	-490 699	2 251 831
S:a bundet eget kapital, kr	3 400 596	0	-490 699	2 909 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 545 525	578 737	490 699	2 614 962
Årets resultat, kr	578 737	-578 737	-109 197	-109 197
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 124 262	0	381 502	2 505 765
S:a eget kapital, kr	5 524 858	0	-109 197	5 415 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 314 000 kr samt ianspråktagande skett med 804 699 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	2 124 262
Årets resultat, kr	-109 197
Reservation till underhållsfond, kr	-314 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	804 699
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 505 764

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 505 764

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 000 952	5 675 069
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 000 952	5 675 069
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 073 225	-2 844 350
Underhåll enligt plan	Not 4	-804 699	-174 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 565	-481 598
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-203 216	-175 869
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 063 703	-902 873
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-85 401
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 615 409	-4 664 116
RÖRELSERESULTAT		385 543	1 010 954
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		69 699	39 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 660	-471 265
Övriga finansiella poster	Not 9	-780	-495
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-494 740	-432 216
ÅRETS RESULTAT		-109 197	578 737

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 829 189	24 770 630
Inventarier och installationer	Not 11	86 011	98 388
Pågående nyanläggningar	Not 12	27 125	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 942 324</u>	<u>24 869 017</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 942 324</u>	<u>24 869 017</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	10 346
Avräkningskonto HSB		447 442	564 875
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	90 121	124 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	434 259	395 658
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>971 923</u>	<u>1 095 604</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	876 411	1 824 004
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>876 411</u>	<u>1 824 004</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 848 334</u>	<u>2 919 608</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 790 658</u>	<u>27 788 626</u>

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		658 065	658 065
Fond för yttre underhåll		2 251 831	2 742 531
Summa bundet eget kapital		2 909 896	3 400 596
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 614 962	1 545 525
Årets resultat		-109 197	578 737
Summa fritt eget kapital		2 505 765	2 124 262
Summa eget kapital		5 415 661	5 524 858
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	17 927 704	19 887 476
Summa långfristiga skulder		17 927 704	19 887 476
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 959 772	1 141 140
Medlemmarnas inre fond	Not 18	239 912	253 128
Leverantörsskulder		452 491	231 637
Aktuell skatteskuld	Not 19	7 224	25 881
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	83 332	850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	704 562	723 656
Summa kortfristiga skulder		3 447 293	2 376 292
Summa skulder		21 374 997	22 263 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 790 658	27 788 626

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	385 543	1 010 954
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 063 703	902 873
Utrangering	0	85 401
	<u>1 449 246</u>	<u>1 999 228</u>
Erhållen ränta	55 253	39 544
Erlagd ränta	-565 785	-455 747
Övriga poster	-780	-495
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>937 934</u>	<u>1 582 529</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 696	-43 363
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	254 495	-1 093 156
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 213 125</u>	<u>446 011</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-137 010	-4 792 117
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-137 010</u>	<u>-4 792 117</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut, amorteringar	-1 141 140	-975 500
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut, nya lån	0	3 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-1 141 140</u>	<u>2 024 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-65 026	-2 321 606
Likvida medel vid årets början	2 388 879	4 710 485
Likvida medel vid årets slut	<u>2 323 853</u>	<u>2 388 879</u>
	-65 026	-2 321 606

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 986 876	4 702 770
Årsavgiftsrabatt	-6 835	-4 242
Årsavgifter egna	553 320	553 320
Årsavgiftsbortfall bostäder	-10	0
Årsavgift el	155 444	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	264 815	227 200
Hysesintäkt övrigt	4 900	4 400
Konsumtionsavgift el	0	156 178
Försäljning egenproducerad el	18 215	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	969
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 244	11 095
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 290	20 922
Övriga primära intäkter och ersättningar	693	2 457
	6 000 952	5 675 069
I årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-362 687	-290 173
El	-348 309	-304 163
Uppvärmning	-620 669	-615 676
Vatten	-305 694	-255 479
Renhållning	-180 357	-195 473
TV, bredband, iptelefoni	-195 955	-199 008
Obligatoriska besiktningar	-1 635	-2 673
Serviceavtal	-81 693	-75 378
Förvaltningskostnader	-678 493	-612 225
Försäkringar	-124 271	-105 902
Fastighetsskatt	-144 420	-144 420
Övriga driftskostnader	-29 043	-43 780
	-3 073 225	-2 844 350
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-312 395	-132 613
Underhåll övriga gemensamma utrymmen, relining & byte golvbrunn	-58 804	0
Underhåll tak	-54 125	-41 412
Underhåll huskropp utvändigt, målning sockel	-379 375	0
	-804 699	-174 025
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 375	-12 750
Övriga förvaltningskostnader	-291 226	-297 293
Kostnader överlåtelse och panter	-17 758	-20 476
Föreningsverksamhet	-27 038	-23 293
Kontorsutrustning och -material	-14 119	-4 091
Konsulter	-15 506	-81 229
Förbrukningsinventarier	-36 375	-2 453
Medlemsavgifter HSB	-34 100	-34 100
Stämma och styrelse	-6 528	0
Arrende, hyra, leasing	-9 541	-5 914
	-470 565	-481 598

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-99 008	-135 750
Övriga arvoden	-57 254	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-1 180
Revisionsarvode	-5 250	-5 000
Sociala avgifter	-41 704	-31 939
	<u>-203 216</u>	<u>-175 869</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-848 367	-873 552
Markanläggningar	-202 959	-16 607
Installationer och inventarier	-12 377	-12 714
	<u>-1 063 703</u>	<u>-902 873</u>
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Restvärde dränering	0	-85 401
	<u>0</u>	<u>-85 401</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-780	-495
	<u>-780</u>	<u>-495</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 562 377	32 793 177
Restvärde dränering	0	-230 800
Ingående anskaffningsvärde mark	147 000	147 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 978 569	0
Årets investering markanläggning, dränering	109 885	5 978 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 797 831	38 687 946

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 900 709	-13 172 556
Restvärde dränering	0	145 399
Årets avskrivningar byggnader	-848 367	-873 552
Ingående avskrivningar markanläggningar	-16 607	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-202 959	-16 607
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 968 642	-13 917 316

Utgående redovisat värde

23 829 189

24 770 630

Redovisade värden byggnader	17 813 301	18 661 668
Redovisade värden mark	147 000	147 000
Redovisade värden markanläggningar	5 868 888	5 961 962

Fastighetsbeteckning: Skönsmon 1:157 m.fl

Taxeringsvärde	Värdeår 1964	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		34 000 000	9 600 000	43 600 000	43 600 000
Lokaler		551 000	811 000	1 362 000	1 362 000
		34 551 000	10 411 000	44 962 000	44 962 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 583 800	23 583 800
varav i eget förvar	150 000	150 000
Summa ställda säkerheter	23 433 800	23 433 800

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	128 215	128 215
Utgående anskaffningsvärden	128 215	128 215
Ingående avskrivningar	-29 827	-17 113
Årets avskrivningar	-12 377	-12 714
Utgående avskrivningar	-42 204	-29 827
Utgående redovisat värde	86 011	98 388

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år. Laddstolparna skrivs av under tolv år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 186 452
Årets Investering	27 125	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-1 186 452
Utgående värde pågående nyanläggningar	27 125	0

Pågående nyanläggningar avser byggnation av relax som planeras vara klart under 2025.

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	80 033	119 318
Övrig skattefordran	1 198	0
Övriga kortfristiga fordringar	8 890	5 407
	90 121	124 725

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	137 665	124 271
Förutbetald kabel-TV och bredband	47 101	47 095
Förutbetald HSB	200 721	193 485
Förutbetald Nomor Fågelskydd	24 847	22 157
Förutbetald Home Solutions IMD	7 125	2 375
Förutbetald hjärtstartare leasing	2 354	2 392
Upplupen intäkt IMD Laddstolpar		3 883
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	419 813	395 658

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB Placeringskonto	3,75%	2025-02-17	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 16 BANK

SBAB	875 359	1 824 004
Swedbank	1 052	
	876 411	1 824 004

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,92%	2025-06-01	1 018 772	100 000
Stadshypotek		1,39%	2026-10-30	1 149 444	100 000
Stadshypotek		2,71%	2027-04-30	2 350 000	100 000
Stadshypotek		4,03%	2031-12-01	870 000	120 000
Stadshypotek		4,03%	2031-12-01	880 000	120 000
Swedbank		3,72%	2032-08-25	2 400 000	80 000
Swedbank		1,34%	2030-05-24	5 761 760	281 000
Swedbank		3,67%	2032-11-25	2 540 000	80 000
Swedbank		3,92%	2028-04-25	1 455 000	30 000
Swedbank		3,75%	2033-06-22	1 462 500	30 000
				19 887 476	1 041 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 927 704

Nästa års amortering av långfristig skuld

941 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 018 772

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 959 772

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 164 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 682 476

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

253 128

253 828

Uttag

-13 216

-700

239 912**253 128****Not 19 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

0

18 657

Slutskatteskuld föregående år

7 224

7 224

7 224**25 881****Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

42 151

0

Arbetsgivaravgifter

36 350

0

Övriga kortfristiga skulder

4 831

850

83 332**850**

2024-12-31

2023-12-31

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	2 600
Upplupna HSB	36 920	15 321
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	119 411	168 559
Upplupna räntekostnader	41 347	43 472
Upplupen revision	15 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	491 884	482 205
	<u>704 562</u>	<u>723 656</u>

Not 22 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annette Norberg.....
Camilla Olofsson.....
Filip Oscar Renman.....
Jörgen Viksten.....
Lars-Göran Engberg.....
Maja Vallin.....
Niklas Mårdbrink.....
Peter Åhman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Yngve Gamper
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Vapelskogen i Sundsvall, org.nr. 789200-2457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Vapelskogen i Sundsvall 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 från BoRevision 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 Vapelskogen i Sundsvall 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 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 revisionsssed 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yngve Gamper
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 12:48:16



FILIP OSCAR RENMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 00:30:10



ANNETTE NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 14:44:18



LARS-GÖRAN ENGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 09:42:52



MAJA VALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 07:48:25



NIKLAS MÅRDBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-04 kl. 08:53:51



PETER ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 13:27:19



JÖRGEN VIKSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 09:04:58



YNGVE GAMPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 10:14:46



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 18:42:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Vapelskogen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YNGVE GAMPER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 10:12:44



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 18:41:54



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.