

Årsredovisning

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SPARVEN I FORSHAGA 773200-3335

Styrelsen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SPARVEN I FORSHAGA får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13 - 14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har som mål för sin verksamhet att till en rimlig kostnad erbjuda ett lugnt och tryggt boende. Målet ska omsättas i handling genom ett aktivt och långsiktigt arbete.

Föreningens säte är Forshaga kommun i Värmland

HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5 tillämpas i föreningen.

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, äger fastigheterna Sparven 9 och 10 i Forshaga, med adresserna Armégatan 9, Södra Parkgatan 18 samt Bruksgatan 24 och 26. Inflyttning skedde under åren 1969 - 1971.

I föreningen finns 117 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6.789 kvm. Föreningen har också 73 st bilplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum o kök	18 st
2 rum o kök	90 st
3 rum o kök	9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jonny Wallström	ordförande	
Maritha Sandström	ledamot, sekreterare	i tur att avgå
Christer Olsson	ledamot	
Annika Noresäter	ledamot	i tur att avgå
Anders Pettersson	utsedd av HSB Värmland	

Föreningen har tecknats av Jonny Wallström, Christer Olsson, Maritha Sandström och Helen Stöby, två i förening.

Revisorer har varit Bertil Hagelin vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årsmötet fanns inga förslag till valberedning, styrelsen gavs uppdraget att full göra rollen..

Vicevärd är Helen Stöby, Munkfors Trädgårdstjänst AB, den ekonomiska förvaltningen har skötts av Susanne Nyberg Sundqvist, Peritus Konsult i Värmland AB. Fastighetsskötseln utförs av HSB Värmland.

Föreningen har, utöver ovanstående, avtal med följande leverantörer:

Forshaga Energi	Fjärrvärme
Forshaga kommun	Vatten o renhållning
Telia	TV/bredband
Ellevio	Elnät
Bixia	El
Securitas	Bevakning
Energieffekt i Värmland AB	Energieffektivisering

Väsentliga händelser

Den stadgeenligt besiktningen av fastigheten utfördes i samarbete med Energieffekt i Värmland AB under november 2023. Utifrån denna har en ny underhållsplan tagits fram.

Energisparprojekt innehållande bl a solceller, frånluftsåtervinning och övergång från fjärrvärme till bergvärme har avslutats under året. Projektet kostade 15,5 miljoner och har delvis finansierats med bidrag från staten och Naturskyddsföreningen (totalt 5 440 992 kr) samt upptagande av ett nytt lån om 12 miljoner, resterande med egna medel.

Tidigare underhåll:

Stambyte	1995
Byte fönster	2012
Byte tak	2016
Kulvertbyte	2022

Under året har 7 (4) st protokollförda möten hållits. Föreningens ordinariestämma hölls 2024-05-23, på Hvilan i Forshaga, 17 medlemmar var närvarande.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifter och hyror från 2025-01-01 på 3%

Elförbrukningsavgiften beslöts att höjas från 20 öre/kwh till 2,40 öre/kwh.

Föreningen har tre laddstationer för elbilar som kan användas av allmänheten, debitering 4,00 kr/kwh.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 138 (133), varav röstberättigade medlemmar 118 (118), varav en utgörs av HSB Värmland,

Under året har 12 (17) lägenheter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	5 740	5 339	5 146	5 043	4 940
Soliditet %	49	47	70	80	80
Resultat efter finansiella poster	445	789	-596	784	1 177
Balansomslutning	28 574	28 930	18 144	16 649	15 819
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 912	2 058	310	330	350
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 912	2 058	310	330	350
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	799	765	695	682	668
Sparande (kr) per kvadratmeter	249	231	509	353	313
Räntekänslighet %	2,4	2,7	0,4	0,5	0,5
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89	92	92	92	92
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	240	258	250	245	229

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	621 800	10 032 689	2 117 932	788 730	13 561 151
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			788 730	-788 730	0
Reservering yttre fond enl plan		128 106	-128 106		0
lanspråktagande yttre fond		-415 655	415 655		0
Årets resultat				444 762	444 762
Belopp vid årets utgång	621 800	9 745 140	3 194 211	444 762	14 005 913

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 906 662
Årets resultat	444 762
Reservation till underhållsfond	-128 106
lanspråktagande av underhållsfond	415 655
Summa	3 638 973

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	3 638 973
<i>Summa</i>	<i>3 638 973</i>

Efter ovanstående disposition uppgår fond för yttre underhåll till 9 745 143kr.

Avsättning till underhållsfonden följer underhållsplanen (40-årig).

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	5 739 995	5 339 360
Övriga rörelseintäkter		261 820	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 001 815	5 339 360
Rörelsekostnader		3	
Driftskostnader		-3 676 054	-3 236 257
Övriga externa kostnader	4	-393 907	-452 250
Personalkostnader	5	-86 366	-59 703
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-830 165	-640 702
Summa rörelsekostnader		-4 986 492	-4 388 912
Rörelseresultat		1 015 323	950 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134 022	138 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-704 583	-300 448
Summa finansiella poster		-570 561	-161 718
Resultat efter finansiella poster		444 762	788 730
Resultat före skatt		444 762	788 730
Årets resultat		444 762	788 730

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 513 620	10 079 624
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	–	12 783 911
Summa materiella anläggningstillgångar		22 513 620	22 863 535
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 514 120	22 864 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		84 839	3 184
Övriga fordringar	9	1 174 421	889 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	443 762	180 845
Summa kortfristiga fordringar		1 703 022	1 073 032
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 356 770	4 992 484
Summa kassa och bank		4 356 770	4 992 484
Summa omsättningstillgångar		6 059 792	6 065 516
SUMMA TILLGÅNGAR		28 573 912	28 929 551

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		621 800	621 800
Fond för yttre underhåll		9 745 140	10 032 689
Summa bundet eget kapital		10 366 940	10 654 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 194 212	2 117 932
Årets resultat		444 762	788 730
Summa fritt eget kapital		3 638 974	2 906 662
Summa eget kapital		14 005 914	13 561 151
Långfristiga skulder			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 911 000	8 200 000
Summa långfristiga skulder		5 911 000	8 200 000
Kortfristiga skulder			
	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 072 000	5 770 000
Förskott från kunder		5 201	–
Leverantörsskulder		791 155	221 378
Aktuella skatteskulder		430	430
Övriga skulder		226 307	195 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	561 905	981 282
Summa kortfristiga skulder		8 656 998	7 168 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 573 912	28 929 551

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	444 762	788 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	830 165	640 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 274 927	1 429 432
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-629 990	-771 944
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	186 598	-1 866 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831 535	-1 209 170
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheterna	-480 250	-12 271 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-480 250	-12 271 411
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	12 033 750
Amortering av lån	-987 000	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-987 000	11 863 750
Årets kassaflöde	-635 715	-1 616 831
Likvida medel vid årets början	4 992 483	6 609 314
Likvida medel vid årets slut	4 356 768	4 992 483

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Under föregående år (2023) har byte av redovisningsprinciper skett från K2 (BFNAR 2016:10) till K3 (BFNAR 2012:1). Jämförelsetalen från tidigare år har inte omräknats.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet.

Typ	Procent
Byggnad	3,50
Tillkommande utgifter	5,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition vad avser fondjustering på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärde och skulder till nominellt belopp om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuellt underskott sker beskattning med 20,6%. Föreningens taxerad underskott uppgick vid 2023 år taxering till 3 172 tkr.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	-5 097 839	-4 862 015
	Hyror	-143 800	-135 374
	Överlåtelse- och pantavgifter	-16 800	-22 761
	Övrigt (inkl bredband)	-743 376	-319 210
	Summa	-6 001 815	-5 339 360

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	El	970 506	391 835
	Uppvärmning	51 280	794 918
	Vatten	588 482	564 908
	Renhållning	171 506	111 293
	Fastighetsskötsel	499 827	479 108
	Försäkringspremier	110 278	101 045
	Bredband/kabel-tv	337 540	314 659
	Reparationer	225 639	104 013
	Fastighetsskatt	93 600	93 600
	Periodiskt underhåll	415 655	138 562
	Övrigt	211 741	142 316
		3 676 054	3 236 257

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvode	16 325	22 500
	Adm förvaltningsavtal	275 168	292 004
	Övriga förvaltningskostnader	40 840	53 171
	Medlemsavgifter	56 825	58 850
	Bankkostnader	4 749	25 725
		393 907	452 250

Not 5	Personalkostnader och arvoden	2024	2023
	Styrelsearvoden (inkl valberedning)	71 052	50 306
	Revisorsarvode	0	2 925
	Sociala kostnader	12 238	6 472
	Övriga kostnader	3 076	–
		86 366	59 703

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader lån	704 583	300 448
		704 583	300 448

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 891 800	20 891 800
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	13 264 161	–
	Försäljningar/utrangeringar	-399 386	–
	Ingående anskaffningsvärde mark	466 600	466 600
	Utgående anskaffningsvärden	34 223 175	21 358 400
	 Ingående avskrivningar	-11 278 776	-10 638 074
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	399 386	–
	Årets avskrivningar	-830 165	-640 702
	Utgående avskrivningar	-11 709 555	-11 278 776
	Redovisat värde	22 513 620	10 079 624
	 Taxeringsvärden	31 200 000	31 200 000
	 Taxeringsvärde uppdelat på: byggnader 25 000 000 kr samt mark 6 200 000 kr		

Not 8	Pågående arbete	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärder	12 783 911	512 500
	Årets investering	3 122 425	15 070 228
	Bidrag	-2 642 175	-2 798 817
	Omklassificering	-13 264 161	–
		0	12 783 911

Not 9	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Momsfordran	402 025	731 121
	Skattekonto	772 396	157 882
		1 174 421	889 003

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Telia	51 790	51 869
	Securitas	19 933	18 698
	Länsförsäkringar	116 376	110 278
	Bostadsrätterna	5 950	–
	Ersättning efter brand	204 713	–
	Bidrag Naturvårdsverket	45 000	–
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 762	180 845

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Kolumn 1	Skuld	Ränta i %	Amortering	Omsättning
Swedbank (#2351)	1 270 000	4,960	135 000	2026-06-17
Swedbank (#2352)	6 825 000	5,240	140 000	2025-06-18
Swedbank (#2353)	4 888 000	3,430	112 000	2027-11-25
Summa	12 983 000		387 000	

Styrelsen har för avsikt att läsa dela av lån i den takt de förfaller.

Under 2024 gjordes en större amortering (600 000 kr) av det ett av lånen.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 14 039 000 kr

Varav i eget förvar 0 kr

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för inre underhåll	-191 955	194 509
Deposition nycklar	-800	800
Personalskatt	-21 315	–
Sociala avgifter	-12 237	–
Summa övriga skulder	-226 307	195 309

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	441 094	424 834
Upplupen el	–	189 979
Fjärrvärme	–	25 640
Vatten	–	145 873
Renhållning	–	21 981
Räntekostnader	88 436	115 184
BoRevision	20 000	20 000
Arvoden	–	2 925
Övrigt	12 375	34 866

UNDERSKRIFTER

Jonny Wallström

Maritha Sandström

Anders Pettersson

Annika Noresäter

Christer Ohlson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bertil Hagelin
föreningsvald revisor

Simon Arnelund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 15:17

SENT BY OWNER:

Susanne Nyberg Sundqvist • 27.05.2025 15:58

DOCUMENT ID:

rkgkfSHXzel

ENVELOPE ID:

HJJfBHxfx-rkgkfSHXzel

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SPARV
EN I FORSHAGA 20240101-20241231.pdf
14 pages

SHA-512:

256d8fb95f214b07a230d9b7ab28e0365932a77a00e023
f1fed4ac7e5e65d5f56d05ba0d03a74fc059fbd2c11e029
b1cccf84f1e7e3a5293ac8956c8958dc2f3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

167 583 947



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHNNY WALLSTRÖM jonnywalla@telia.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 18:10 27.05.2025 18:09	eID High	Swedish BankID (DOB: 1951/03/13) Swedish BankID (SSN: 195103136312)
2. MARITHA SANDSTRÖM marthasandstrom56@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 07:51 28.05.2025 07:48	eID High	Swedish BankID (DOB: 1956/07/09) Swedish BankID (SSN: 195607096244)
3. Anders Per-Åke Pettersson 4303pettersson@hotmail.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 08:01 28.05.2025 08:00	eID High	Swedish BankID (DOB: 1957/09/29) Swedish BankID (SSN: 195709296338)
4. ANNIKA NORESÄTER annika.noresater@telia.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 11:35 28.05.2025 11:34	eID High	Swedish BankID (DOB: 1961/02/04) Swedish BankID (SSN: 196102045520)
5. JAN CHRISTER PEDER OHLSON krille68@outlook.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 16:03 28.05.2025 16:02	eID High	Swedish BankID (DOB: 1968/04/13) Swedish BankID (SSN: 196804130034)
6. BERTIL HAGELIN bertil.hagelin@forshaga.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 16:49 28.05.2025 16:47	eID High	Swedish BankID (DOB: 1951/08/16) Swedish BankID (SSN: 195108166231)
7. Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevison.se	 Signed Authenticated	04.06.2025 15:17 04.06.2025 08:56	eID High	Swedish BankID (DOB: 1997/06/19) Swedish BankID (SSN: 199706193092)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

167 583 947



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

167 583 947



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed