



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vipan i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vipán i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0381 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vipán 1	1962-12-11	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 615
1	lokal	0
Totalt 71 objekt		6 615

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Svensson	Ordförande	2015-05-29
Kjell Bjulemar	Ledamot	2015-05-29
Ted Johansson	Ledamot	2022-06-20
Monika Wesström	Ledamot	2015-05-29
Mats Hagelin	Ledamot	2015-05-29
Andreas Olofsson	Ledamot	2017-08-31
Mikael Ala-Katara	HSB Ledamot	2022-05-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Olofsson och Mats Hagelin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Bjulemar, Göran Svensson, Ted Johansson och Andreas Olofsson.

Revisorer har varit: Arne Karlsson med Barbro Andreasson som suppleant valda av föreningen vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ragnar Holgersson (sammankallande) och Håkan Jägerholt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 35 varav 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en egen upprättat 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 den 2024-12-16.

Vi har beslutat att inte höja årsavgiften 2025. Det blir 10:e i rad utan höjning. Genom fortsatt sparsamhet har vi också kunnat lösa det sista lånet. Vi har således inget lån kvar.

Vi har under året startat upp fyra nya laddstationer för elbilar på Fredkullagatan.

Under året har följande underhåll gjorts:

- Underhåll av plank och förråd.
- Underhåll av fönster och dörrar på föreningshuset.
- Ansning av alla träd.

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

Vi har påbörjat en undersökning av möjligheterna bygga om taken och samtidigt bygga brandavskiljande väggar mellan lägenheterna. I samband med detta skall vi förbättra isoleringen på vindarna.

Planen är att vi skall börja med Fredkullagatan 5 och sedan fortsätta med en huskropp i taget.

Vi kommer att skicka ut förfrågningsunderlag till byggherperenörer våren 2025 och förhoppningsvis starta sommaren 2025.

Byte av panel på v:a vägget på sophuset Kastellegårdsgatan 52.

Uppfräschning av norra väggen på föreningshuset.

Löpande underhåll av plank och förråd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	185	183	229	220	280
Skuldsättning, kr/kvm	0	283	417	569	701
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	283	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	213	199	182	175	150
Årsavgifter, kr/kvm	729	731	729	729	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	735	750	732	732	733
Nettoomsättning, tkr	4 849	4 833	4 825	4 825	4 824
Resultat efter finansiella poster, tkr	878	792	1 067	923	1 099
Soliditet, %	92	75	70	61	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även elavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 692 775	0	0	1 692 775
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 418 729	0	864 000	6 282 729
S:a bundet eget kapital, kr	7 111 504	0	864 000	7 975 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 636 071	791 553	-864 000	1 563 624
Årets resultat, kr	791 553	-791 553	877 739	877 739
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 427 624	0	13 739	2 441 363
S:a eget kapital, kr	9 539 128	0	877 739	10 416 867

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 864 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 848 950	4 833 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 292	130 901
Summa Rörelseintäkter		4 863 242	4 964 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 430 775	-3 539 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 726	-111 581
Personalkostnader	Not 6	-132 763	-137 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-347 761	-362 236
Summa Rörelsekostnader		-3 984 025	-4 151 410
Rörelseresultat		879 218	812 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 301	1 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 779	-22 810
Summa Finansiella poster		-1 478	-21 069
Resultat efter finansiella poster		877 739	791 553
Resultat före skatt		877 739	791 553
Årets resultat		877 739	791 553



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 289 767	9 437 556
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	34 688	40 470
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 324 455	9 478 026

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 324 955 9 478 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	14 021	0
Aktuell skattefordran	Not 14	48 548	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 902 241	2 956 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	85 497	76 834
Summa Kortfristiga fordringar		2 050 307	3 033 169

Summa Omsättningstillgångar

2 050 307 3 033 169

Summa Tillgångar

11 375 263 12 511 695



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 692 775	1 692 775
Fond för yttre underhåll	6 282 729	5 418 729
Summa Bundet eget kapital	7 975 504	7 111 504

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 563 624	1 636 071
Årets resultat	877 739	791 553
Summa Fritt eget kapital	2 441 363	2 427 624

Summa Eget kapital	10 416 867	9 539 128
--------------------	------------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	1 872 782
Leverantörsskulder	199 217	302 988
Skatteskulder	Not 17 48 670	51 570
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 137 014	132 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 573 495	613 045
Summa Kortfristiga skulder	958 395	2 972 567

Summa Skulder	958 395	2 972 567
---------------	---------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	11 375 263	12 511 695
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	879 218	812 622
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	347 761	362 236
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	347 761	362 236
Erhållen ränta	2 301	1 741
Erlagd ränta	-5 636	-23 854
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 223 643	1 152 745
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-79 537	-20 885
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-139 533	87 386
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-219 070	66 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 004 573	1 219 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-194 190	18 838
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194 190	18 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 872 782	-882 540
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 872 782	-882 540
Årets kassaflöde	-1 062 399	355 544
Likvida medel vid årets början	2 854 016	2 498 473
Likvida medel vid årets slut	1 791 617	2 854 016



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	10- 40 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år.
Avskrivningstid på maskiner & inventarier:	10-33% per 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 förlånga 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
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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 823 700	4 823 700
	Hyror förbrukningsbaserad	19 236	9 431
	Övriga primära intäkter	6 014	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 848 950	4 833 131
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 848 950	4 833 131
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 292	130 901
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 292	130 901
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-512 509	-523 299
	Snö och halk-bekämpning	-87 975	-131 988
	Reparationer	-158 754	-200 391
	Planerat underhåll	0	-54 933
	Försäkringsskador	-22 736	0
	EI	-96 381	-99 569
	Uppvärmning	-891 553	-824 385
	Vatten	-420 419	-391 507
	Sophämtning	-204 074	-276 559
	Fastighetsförsäkring	-75 443	-65 406
	Kabel-TV och bredband	-163 580	-160 826
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-666 750	-650 090
	Förvaltningsavtalskostnader	-130 601	-160 645
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 430 775	-3 539 595
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 598	-4 694
	Administrationskostnader	-20 086	-10 139
	Extern revision	-13 125	-11 000
	Konsultkostnader	0	-43 838
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-7 374	0
	Övriga förvaltningskostnader	-544	-11 911
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 726	-111 581

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-68 375	-64 500
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-44 500	-45 550
	Sociala avgifter	-17 888	-17 303
	Övriga personalkostnader	0	-8 645
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 763	-137 998
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-325 075	-343 325
	Avskrivning på markanläggning	-16 904	-3 958
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 782	-14 953
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-347 761	-362 236
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 301	1 741
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 301	1 741
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 779	-22 810
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 779	-22 810

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 173 393	19 173 393
	Ingående anskaffningsvärde mark	360 407	360 407
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	129 765	129 765
	Årets investeringar	194 190	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 857 755	19 663 565
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 226 009	-9 878 726
	Årets avskrivningar	-341 979	-347 283
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 567 988	-10 226 009
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 289 767	9 437 556
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 964 000	46 472 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 920 000	62 720 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	120 884 000	109 192 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 107 000	12 107 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 107 000	12 107 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	212 156	212 156
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	212 156	212 156
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-171 686	-156 733
	Årets avskrivningar	-5 782	-14 953
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-177 468	-171 686
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 688	40 470
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	14 021	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	14 021	0
Not 14	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	48 548	0
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	48 548	0
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 791 617	2 854 016
	Övriga fordringar	110 624	102 319
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 902 241	2 956 335
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 497	76 834
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 497	76 834
Not 17	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	48 670	51 570
	<i>Summa Skatteskulder</i>	48 670	51 570
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	2 360
	Källskatt	52 350	50 913
	Inre fond	78 910	78 910
	Övriga kortfristiga skulder	5 754	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	137 014	132 183

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	403 775	387 446
	Upplupna räntekostnader	0	1 857
	Övriga upplupna kostnader	169 720	223 742
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	573 495	613 045

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vipan i Kungälv, org.nr. 753300-0381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vipan i Kungälv för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vipan i Kungälv för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arne Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

GÖRAN SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:32:52



MIKAEL ALA-KATARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 10:54:28



TED JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 16:33:34



MONIKA WESSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:33:51



KJELL BJULEMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 22:30:13



ANDREAS OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 12:33:46



MATS HAGELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:50:03



ARNE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:38:24



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:53:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ARNE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:29:08



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:54:50



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.