



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vårblomman i Mullsjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårblomman i Mullsjö med säte i Mullsjö org.nr. 768400-0651 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mullsjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Havstenschult 1:167	1997-07-02	1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 765
Totalt 26 objekt		2 765

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 10 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mirco Bengs	Ordförande	2012-05-08	
Liselott Holmqvist	Ledamot	2017-05-17	
Per Anders Håkansson	HSB Ledamot	2020-12-03	
Per-Åke Svensson	Ledamot	2023-10-12	
Micael Peter Fritzon	Ledamot	2018-05-16	
Leontina Aurell	Ledamot	2021-06-21	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirco Bengs, Liselott Holmqvist och Per-Åke Svensson

Firman tecknas två i förening av Liselott Holmqvist, Mirco Bengs och Micael Peter Fritzon.

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

Valberedning har varit: Christina Leth (sammankallande), Christina Leth samt Magdalena Friberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-08-30.

Under 2024 har samtliga ventilationsrör och kanaler i alla fastigheter rengjorts av Skadeteknik AB. Detta arbete var nödvändigt för att säkerställa att ventilationen fungerar optimalt.

Åtgärden genomfördes som en följd av besiktningen (fuktmätningarna) av vindarna som utfördes under 2023.

Radonmätningar har genomförts under 2024 i fyra lägenheter, där en av lägenheterna visade förhöjda värden. Nya mätningar kommer att genomföras under 2025.

Två städdagar har genomförts under året.

Energideklarationen har färdigställts, och samtliga medlemmar har nu möjlighet att ladda ner certifikat för respektive hus.

Under året har alla träd och buskar i den gemensamma parken klippts och beskärts.

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

Föreningen har inga stora åtgärder planerade förrän 2029.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	296	324	261	293	308
Skuldsättning, kr/kvm	3 639	3 723	3 808	3 892	3 827
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 639	3 723	3 808	3 892	3 827
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	58	50	47	47	49
Årsavgifter, kr/kvm	717	697	678	620	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	95	100
Totala intäkter, kr/kvm	718	698	679	655	635
Nettoomsättning, tkr	1 983	1 929	1 878	1 812	1 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	359	273	-881	499	421
Soliditet, %	11	8	6	12	9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2024 en ansamlad förlust på 301 tkr. Den kan förklaras med att föreningen under år 2022 har utfört ett omfattande underhåll avseende målning av tak. Man har 2023-2025 höjt avgifterna med sammanlagt 9% och planerar inga större underhållsarbeten de närmaste 4 åren.

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				
Upplåtelseavgifter, kr	62 000	0	0	62 000
Underhållsfond, kr	1 283 934	0	264 862	1 548 796
S:a bundet eget kapital, kr	1 345 934	0	264 862	1 610 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-668 383	273 353	-264 862	-659 892
Årets resultat, kr	273 353	-273 353	359 329	359 329
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-395 030	0	94 467	-300 563
S:a eget kapital, kr	950 904	0	359 329	1 310 233

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 318 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 138 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	-395 030
Årets resultat, kr	359 329
Reservation till underhållsfond, kr	-318 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 138
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-300 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-300 563

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 983 494	1 927 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 865	911
Summa Rörelseintäkter		1 985 359	1 928 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-836 465	-1 011 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 155	-40 229
Personalkostnader	Not 6	-71 427	-78 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-404 827	-307 335
Summa Rörelsekostnader		-1 349 874	-1 437 812
Rörelseresultat		635 485	490 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		969	1 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 125	-218 721
Summa Finansiella poster		-276 156	-217 583
Resultat efter finansiella poster		359 329	273 353
Resultat före skatt		359 329	273 353
Årets resultat		359 329	273 353

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 456 182	10 785 843
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	16 666	21 666
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 472 848	10 807 509

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		10 473 348	10 808 009
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 560	0
Aktuell skattefordran		12 104	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 002 470	801 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 445	59 884
Summa Kortfristiga fordringar		1 069 579	860 993

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1	1
Summa Kassa och bank		1	1

Summa Omsättningstillgångar		1 069 580	860 994
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa Tillgångar		11 542 928	11 669 003
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 000	62 000
Fond för yttre underhåll	1 548 796	1 283 934
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 610 796	1 345 934

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-659 892	-668 383
Årets resultat	359 329	273 353
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-300 563	-395 030

Summa Eget kapital

1 310 233 950 904

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 826 736	6 695 406
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		9 826 736	6 695 406

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		234 000	3 599 330
Leverantörsskulder		17 645	222 083
Skatteskulder		0	46 138
Övriga kortfristiga skulder		7 462	6 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	146 852	148 573
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		405 958	4 022 693

Summa Skulder

10 232 694 10 718 099

Summa Eget kapital och skulder

11 542 928 11 669 003

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	635 485	490 935
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	404 827	307 335
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	404 827	307 335
Erhållen ränta	969	1 138
Erlagd ränta	-272 904	-217 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	768 377	581 896
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 117	3 173
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-255 626	-11 146
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-263 743	-7 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 635	573 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-70 166	-688 886
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 166	-688 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-234 000	-234 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234 000	-234 000
Årets kassaflöde	200 469	-348 963
Likvida medel vid årets början	799 478	1 148 442
Likvida medel vid årets slut	999 947	799 478



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 301 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.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 890 012	1 834 836
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	93 600	0
	Hyror informationsöverföring	0	93 600
	Övriga primära intäkter	602	120
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 984 214	1 928 556
	Hyresbortfall	-720	-720
	<i>Summa</i>	-720	-720
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 983 494	1 927 836
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 865	911
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 865	911
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-27 578	-13 820
	Reparationer	-129 483	-41 725
	Planerat underhåll	-53 138	-315 995
	El	-8 871	-5 978
	Uppvärmning	-150 742	-133 003
	Sophämtning	-71 020	-66 437
	Fastighetsförsäkring	-40 176	-39 850
	Kabel-TV och bredband	-86 094	-118 248
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-166 140	-176 775
	Förvaltningsavtalskostnader	-83 028	-79 768
	Övriga driftkostnader	-20 195	-20 195
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-836 465	-1 011 794

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	0	-949
	Administrationskostnader	-680	-320
	Extern revision	-13 000	-11 500
	Medlemsavgifter HSB	-16 630	-15 894
	Föreningsverksamhet	-5 045	-10 462
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-1 104
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 155	-40 229
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 900	-38 900
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-19 450	-18 797
	Sociala avgifter	-17 077	-18 757
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 427	-78 454
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	-399 827	-304 002
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 000	-3 333
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-404 827	-307 335

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 732 311	11 067 311
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 955 000	1 955 000
	Årets investeringar	70 166	665 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 757 477	13 687 311
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 901 468	-2 597 466
	Årets avskrivningar	-399 827	-304 002
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 301 295	-2 901 468
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 456 182	10 785 843
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 234 000	19 234 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 336 000	4 336 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	23 570 000	23 570 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 114 000	26 114 000
	Varav i eget förvar	-7 649 000	-7 649 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 465 000	18 465 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	24 999	0
	Årets investeringar	0	24 999
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 999	24 999
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 333	0
	Årets avskrivningar	-5 000	-3 333
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 333	-3 333
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 666	21 666
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 113
	Årets investeringar	70 166	665 000
	Omklassificering till byggnad	-70 166	-666 113
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

F år: Omklassificering till byggnad 665 000 kr. Omklassificering till underhåll 1 113 kr.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

999 946

799 477

Skattekonto

2 524

1 632

Summa Övriga fordringar

1 002 470

801 109

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

Kassa och bank

Swedbank företagskonto

1

1

Summa Kassa och bank

1

1

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,61%	2029-08-24	5 295 406	0
Nordea Hypotek AB	2,73%	2027-03-17	1 400 000	0
Nordea Hypotek AB	3,55%	2026-02-23	3 007 330	220 000
Nordea Hypotek AB	3,88%	2026-10-23	358 000	14 000
			10 060 736	234 000

Långfristig del

9 826 736

Nästa års amortering av långfristig skuld

234 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

234 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

234 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

936 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,43%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

123 047

128 989

Upplupna räntekostnader

22 805

18 584

Övriga upplupna kostnader

1 000

1 000

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

146 852

148 573

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårblomman i Mullsjö, org.nr. 768400-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårblomman i Mullsjö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 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 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. Risker 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 Vårblomman i Mullsjö för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Wolke
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIRCO BENGSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:17:01



PER ANDERS HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:34:13



PER-ÅKE SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:41:08



MICAEL PETER FRITZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:24:00



LISELOTT HOLMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:58:37



MALIN WOLKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 21:12:59



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:08:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MALIN WOLKE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 21:12:25



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:08:27



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 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.