



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Sirius i Vännäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Sirius i Vännäs med säte i VÄNNÄS org.nr. 716415-3590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Vännäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIRIUS 1	1987-01-01	1988
VÄGEN 6	1987-01-01	1988
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
2	lokaler (hyresrätt)	162
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 396
34	p-platser	0
14	garage	224
Totalt 115 objekt		4 782

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 12 st 2 rok, 9 st 2.5 rok, 23 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rolf Smetana-Nilsson	Ordförande	2019-07-08
Torbjörn Stenberg	Ledamot	2017-09-08
Östen Eriksson	Ledamot	2019-07-08
Lars-Ola Christ Buhr	Ledamot	2020-07-13
Jari Prosi	Ledamot	2020-07-13
Melcer Jönsson	Ledamot	2017-09-08
Britt-Marie Nordfjäll	Suppleant	2020-07-13
Olov Nyström	Suppleant	2019-06-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Östen Eriksson, Melcer Jönsson samt suppleanterna Olov Nyström och Britt-Marie Nordfjäll.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Smetana-Nilsson, Torbjörn Stenberg, Östen Eriksson och Lars-Ola Christ Buhr.

Revisorer har varit: Bertil Burén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Dagmar Schröder (sammanställande) och Victor Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är akutell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte av ventiler i pannrum, injustering av element i lägenheter.
2018	4 nya parkeringsplatser med motorvärmare, ny förrådsbyggnad.
2020	Utökning med en ny parkeringsplats och byte av samtliga motorvärmarstolpar
2020	Lagat alla garagegolv, underhåll av utemiljön, inköp av nya utemöbler. Målat samtliga trapphus.
2021	Underhåll i bastu samt gästrum. Byte av vindskivor på Storgatan 10
2022	Ommålning av fönster utvändigt på Storgatan 10 och Umevägen 13. Ommålning i tvättstugan samt nya maskiner. Byte till ledarmaturer i offentliga utrymmen samt utvändigt.
2023	Byte av samtliga lägenhetsdörrar
2024	Bytt ut låssystemet i alla dörrar, både in- och utvändigt. Bytt samtliga dörrar i alla cykelförråd och soprum utvändigt samt alla ståldörrar till vinds- och källarutrymme på Umevägen 13A-C. Reparation av två hissar på Storgatan 10A och 10B. Utökat avfallshantering med insamling av plast. I installerat container för plastavfall.

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

- Behandla yttertak på Storgatan 10A-B
- Fönstermålning av på Kungsgatan 5 utvändigt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	244	252	245	257	313
Skuldsättning, kr/kvm	2 199	2 311	2 565	3 125	3 244
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 401	2 524	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	250	210	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	878	879	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 992	3 996	4 008	4 045	4 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	592	-384	483	520
Soliditet, %	55	53	51	47	45

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

Wella

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 487 002	0	0	2 487 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 453 498	0	-411 026	4 042 472
S:a bundet eget kapital, kr	6 940 500	0	-411 026	6 529 474
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 989 128	591 755	411 026	6 991 909
Årets resultat, kr	591 755	-591 755	163 843	163 843
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 580 883	0	574 869	7 155 752
S:a eget kapital, kr	13 521 383	0	163 843	13 685 226

Wille

* Under året har ianspråktagande skett med 411 026 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	6 580 884
Årets resultat, kr	163 843
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	411 026
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 155 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 155 753
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 992 406	4 011 271
Övriga rörelseintäkter		2 510	1 385
Summa Rörelseintäkter		3 994 916	4 012 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 735 615	-2 276 411
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 718	-92 271
Personalkostnader	Not 5	-215 149	-221 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-594 975	-572 412
Summa Rörelsekostnader		-3 636 458	-3 162 371
Rörelseresultat		358 457	850 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	58 038	12 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-252 652	-270 822
Summa Finansiella poster		-194 614	-258 529
Resultat efter finansiella poster		163 843	591 756
Resultat före skatt		163 843	591 756
Årets resultat		163 843	591 756

alla

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 23 088 083 23 323 371

Summa Materiella anläggningstillgångar

23 088 083 23 323 371

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

23 088 583 23 323 871

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

155 34

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 287 852 907 385

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 107 248 103 529

Summa Kortfristiga fordringar

1 395 254 1 010 948

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 544 158 1 000 000

Summa Kortfristiga placeringar

544 158 1 000 000

Summa Omsättningstillgångar

1 939 412 2 010 948

Summa Tillgångar

25 027 995 25 334 819

OK

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 487 002	2 487 002
Fond för yttre underhåll	4 042 472	4 453 498
Summa Bundet eget kapital	6 529 474	6 940 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 991 910	5 989 128
Årets resultat	163 843	591 755
Summa Fritt eget kapital	7 155 753	6 580 884

Summa Eget kapital

13 685 227 13 521 384

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 014 224	10 555 016
Summa Långfristiga skulder		10 014 224	10 555 016

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		540 792	540 792
Leverantörsskulder		189 795	109 941
Skatteskulder		11 303	13 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	62 187	40 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	524 467	553 192
Summa Kortfristiga skulder		1 328 544	1 258 419

Summa Skulder

11 342 768 11 813 435

Summa Eget kapital och skulder

25 027 995 25 334 818

ulu

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	358 457	850 284
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	594 975	572 412
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	594 975	572 412
Erhållen ränta	55 668	12 293
Erlagd ränta	-254 080	-272 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	755 021	1 162 738
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 799	-6 904
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	71 553	44 518
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	69 754	37 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	824 775	1 200 352
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-359 688	-919 175
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-359 688	-919 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 792	-540 792
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 792	-540 792
Årets kassaflöde	-75 704	-259 615
Likvida medel vid årets början	1 872 283	2 131 899
Likvida medel vid årets slut	1 796 579	1 872 283

vill

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

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	11563 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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 857 868	3 857 868
	Hyror lokaler	21 716	16 392
	Hyror garage och parkeringsplatser	114 576	114 576
	Hyror förbrukningsbaserad	600	600
	Hyror informationsöverföring	0	7 680
	Övriga primära intäkter	12 305	29 302
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 007 065	4 026 418
	Hysesbortfall	-14 659	-15 147
	<i>Summa</i>	-14 659	-15 147
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 992 406	4 011 271
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-247 973	-266 280
	Snö och halk-bekämpning	-72 647	-100 696
	Reparationer	-48 547	-120 265
	Planerat underhåll	-411 027	-43 750
	El	-284 542	-251 592
	Uppvärmning	-720 922	-591 083
	Vatten	-193 201	-166 183
	Sophämtning	-130 041	-123 159
	Fastighetsförsäkring	-76 618	-70 508
	Kabel-TV och bredband	-269 559	-266 551
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 330	-107 665
	Förvaltningsavtalskostnader	-170 209	-168 466
	Övriga driftkostnader	0	-213
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 735 615	-2 276 411

allu

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 321	-20 817
	Administrationskostnader	-11 915	-12 079
	Extern revision	-14 710	-11 590
	Konsultkostnader	-3 450	0
	Medlemsavgifter	-23 500	-23 500
	Föreningsverksamhet	-17 862	-12 481
	Övriga förvaltningskostnader	-6 960	-11 804
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-90 718	-92 271
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-131 029	-136 104
	Löner och övriga ersättningar	-56 925	-56 475
	Sociala avgifter	-23 195	-24 698
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-215 149	-221 277
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-585 328	-562 765
	Avskrivning på markanläggning	-9 647	-9 647
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-594 975	-572 412
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 157	0
	Ränteintäkter placeringar	0	11 397
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	50 881	896
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	58 038	12 293
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-252 652	-270 369
	Övriga räntekostnader	0	-453
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-252 652	-270 822

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 125 657	33 206 482
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 612 227	2 612 227
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	153 211	153 211
	Årets investeringar	359 688	919 175
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	37 250 782	36 891 095
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 567 724	-12 995 312
	Årets avskrivningar	-594 975	-572 412
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-14 162 699	-13 567 724
	Utgående redovisat värde	23 088 083	23 323 371
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 596 000	28 596 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	164 000	164 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 141 000	7 141 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	274 000	274 000
	Summa	36 175 000	36 175 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 082 000	32 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	32 082 000	32 082 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 252 421	872 283
	Övriga fordringar	35 431	35 102
	Summa Övriga fordringar	1 287 852	907 385
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 370	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 878	103 529
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 248	103 529
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	544 158	1 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	544 158	1 000 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,16%	2026-09-01	4 799 438	0
Stadshypotek	3,28%	2027-06-01	5 755 578	540 792
			10 555 016	540 792
Långfristig del			10 014 224	
Nästa års amortering av långfristig skuld			540 792	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			540 792	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			540 792	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 163 168	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,32%	
Finns swap-avtal			Nej	

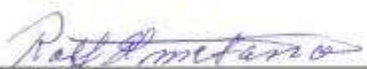
Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

Övriga skulder		
Källskatt	12 384	2 146
Inre fond	37 248	37 248
Övriga kortfristiga skulder	12 555	1 200
Summa Övriga skulder	62 187	40 594

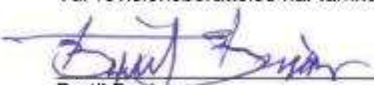
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	331 148	312 885
Upplupna räntekostnader	15 208	16 636
Övriga upplupna kostnader	178 111	223 671
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524 467	553 192

Vännäs 2025-05-22


Rolf Smetana
Torbjörn Stenberg
Östen Eriksson
Lars-Ola Buh
Melcer Jönsson
Jari Prosi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-02


Bertil Buren
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Sirius i Vännäs, org.nr. 716415-3590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sirius i Vännäs 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 anlagandet om fortsatt drift. Anlagandet 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. 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, förfälskning, 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 anlagandet 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.

allu

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 Sirius i Vännäs 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisor 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 revisor 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 överträdelse 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.

Vännäs den 216 2025



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



Bertil Burén
Av föreningen vald revisor