

Årsredovisning

HSB Brf Sparven i Forshaga

773200-3335

Styrelsen för HSB Brf Sparven i Forshaga får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

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

Föreningens säte är Forshaga kommun i Värmland

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

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

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

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Jonny Wallström	ordförande	i tur att avgå
Maritha Sandström	ledamot, sekreterare	i tur att avgå
Christer Olsson	ledamot	i tur att avgå
Rose-Marie Abrahamsson	ledamot	
Anders Pettersson	utsedd av HSB Värmland	

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

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

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

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

Föreningen har, utöver ovanstående, avtal med följande leverantörer:

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

Medlemsinformation

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

Under året har 14 (12) lägenheter överlåtits.

Väsentliga händelser

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

Under året har renovering av balkonger utförts, ett projekt som kostade 1 696 875 kr, detta finansierades helt med egna medel.

Tidigare underhåll:

Stambyte	1995
Byte fönster	2012
Byte tak	2016
Kulvertbyte	2022
Energisparprojekt	2024
Renovering balkonger	2025

Under året har 8 (7) st protokollförda möten hållits. Föreningens ordinariestämma hölls 2025-06-26, på Hvilan i Forshaga, 23 medlemmar var närvarande.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifter och hyror från 2026-01-01 på 3%

Elförbrukningsavgiften behålls på 2,40 öre/kwh.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	5 983	5 740	5 339	5 146
Soliditet %	49	49	47	70
Resultat efter finansiella poster	-414	445	789	-596
Balansomslutning	27 570	28 574	28 930	18 144
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 855	1 912	2 058	310
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 855	1 912	2 058	310
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	859	803	765	695
Sparande (kr) per kvadratmeter	130	246	231	509
Räntekänslighet %	2,3	2,4	2,7	0,4
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	89	92	92
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	217	237	258	250

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	621 800	9 745 140	3 194 212	444 762	14 005 914
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			444 762	-444 762	0
Reservering yttre fond enl plan		128 106	-128 106		0
lanspråktagande yttre fond		-203 152	203 152		0
Årets resultat				-414 488	-414 488
Belopp vid årets utgång	621 800	9 670 094	3 714 020	-414 488	13 591 426

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 638 974
Årets resultat	-414 488
Reservation till underhållsfond	-128 106
Anspråktagande av underhållsfond	203 152
<i>Summa</i>	<i>3 299 532</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	3 299 532
<i>Summa</i>	<i>3 299 532</i>

Efter ovanstående disposition uppgår fond för yttre underhåll till 9 670 094 kr.

Avsättning till underhållsfonden följer underhållsplanen (40-årig).

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	5 983 375	5 739 995
Övriga rörelseintäkter		27 110	261 820
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 010 485	6 001 815
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader		-4 195 349	-3 676 054
Övriga externa kostnader	4	-364 534	-393 907
Personalkostnader	5	-100 036	-86 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 234 057	-830 165
Övriga rörelsekostnader		-61 024	0
Summa rörelsekostnader		-5 955 000	-4 986 492
Rörelseresultat		55 485	1 015 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 449	134 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-493 422	-704 583
Summa finansiella poster		-469 973	-570 561
Resultat efter finansiella poster		-414 488	444 762
Resultat före skatt		-414 488	444 762
Årets resultat		-414 488	444 762

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	22 915 414	22 513 620
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 915 414	22 513 620
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 915 914	22 514 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		299 377	84 839
Övriga fordringar	9	1 067 201	1 174 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	289 936	443 762
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 656 514	1 703 022
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 997 655	4 356 770
<i>Summa kassa och bank</i>		2 997 655	4 356 770
Summa omsättningstillgångar		4 654 169	6 059 792
SUMMA TILLGÅNGAR		27 570 083	28 573 912

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		621 800	621 800
Fond för yttre underhåll		9 670 094	9 745 140
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 291 894</i>	<i>10 366 940</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 714 020	3 194 212
Årets resultat		-414 488	444 762
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 299 532</i>	<i>3 638 974</i>
Summa eget kapital		13 591 426	14 005 914
Långfristiga skulder			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 209 000	5 911 000
Summa långfristiga skulder		11 209 000	5 911 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 387 000	7 072 000
Förskott från kunder		4 994	5 201
Leverantörsskulder		648 010	791 155
Aktuella skatteskulder		8 829	430
Övriga skulder	12	246 073	226 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	474 751	561 905
Summa kortfristiga skulder		2 769 657	8 656 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 570 083	28 573 912

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-414 488	444 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 234 057	830 165
Utrangering	61 024	–
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>880 593</i>	<i>1 274 927</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	46 508	-629 990
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-202 340	186 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	724 761	831 535
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheterna	-1 696 875	-480 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 696 875	-480 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-387 000	-987 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-387 000	-987 000
Årets kassaflöde	-1 359 114	-635 715
Likvida medel vid årets början	4 356 768	4 992 483
Likvida medel vid årets slut	2 997 654	4 356 768

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet.

Typ	Procent
Byggnad	3,50
Tillkommande utgifter	5,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuellt underskott sker beskattning med 20,6%. Föreningens taxerad underskott uppgick vid 2025 år taxering till 3 172 tkr.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder		-5 201 307	-5 097 839
Hyror		-146 297	-143 800
Överlåtelse- och pantavgifter		-1 400	-16 800
Övrigt (inkl bredband)		-661 480	0
Summa		-6 010 484	-6 001 815

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	El	814 065	970 506
	Uppvärmning	0	51 280
	Vatten och avlopp	659 806	588 482
	Renhållning	176 747	171 506
	Fastighetsskötsel	452 386	499 827
	Försäkringspremier	116 376	110 278
	Bredband/kabel-tv	316 008	337 540
	Reparationer	1 059 469	225 639
	Fastighetsskatt	102 000	93 600
	Periodiskt underhåll	203 152	415 655
	Övrigt	295 340	211 741
		4 195 349	3 676 054

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisionsarvode	25 375	16 325
	Adm förvaltningsavtal	239 055	275 168
	Övriga förvaltningskostnader	26 898	40 840
	Medlemsavgifter	67 100	56 825
	Bankkostnader	6 106	4 749
		364 534	393 907

Not 5	Personalkostnader och arvoden	2025	2024
	Styrelsearvoden (inkl valberedning)	84 792	71 052
	Sociala kostnader	13 894	12 238
	Övriga kostnader	1 350	3 076
		100 036	86 366

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader lån	492 936	704 583
		492 936	704 583

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 756 575	20 891 800
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 696 875	13 264 161
	Försäljningar/utrangeringar	-199 693	-399 386
	Ingående anskaffningsvärde mark	466 600	466 600
	Utgående anskaffningsvärden	35 720 357	34 223 175
	 Ingående avskrivningar	-11 709 555	-11 278 776
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	138 669	399 386
	Årets avskrivningar	-1 234 057	-830 165
	Utgående avskrivningar	-12 804 943	-11 709 555
	Redovisat värde	22 915 414	22 513 620
	 Taxeringsvärden	34 000 000	31 200 000
	Taxeringsvärde uppdelat på: byggnader 27 000 000 kr samt mark 7 000 000 kr		

Not 8	Pågående arbete	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	12 783 911
	Årets investering	0	3 122 425
	Bidrag	0	-2 642 175
	Omklassificering	0	-13 264 161
		0	0

Not 9	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Momsfordran	0	402 025
	Skattekonto	1 067 201	772 396
		1 067 201	1 174 421

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Telia	51 790	51 790
	Securitas	21 082	19 933
	Länsförsäkringar	119 471	116 376
	Bostadsrätterna	5 360	5 950
	Ersättning efter brand	0	204 713
	Bidrag Naturvårdsverket	0	45 000
	Energieffekt	35 583	0
	HSB (medlemsavg)	56 650	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 936	443 762

Not	11	Skulder till kreditinstitut
-----	----	-----------------------------

Kolumn 1	Skuld	Ränta i %	Amortering	Omsättning
Swedbank (#2351)	1 135 000	4,860	135 000	2026-06-17
Swedbank (#2352)	4 776 000	3,330	112 000	2027-11-25
Handelsbanken (#2354)	2 785 000	2,910	70 000	2029-06-30
Handelsbanken (#2356)	3 900 000	2,910	70 000	2029-06-30
Summa	12 596 000			

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 14 039 000 kr

Varav i eget förvar 0 kr

Not	12	Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
-----	----	----------------	------------	------------

Fond för inre underhåll	-191 419	-191 955
Deposition nycklar	-800	-800
Personalskatt	-25 440	-21 315
Sociala avgifter	-13 894	-12 237
Moms	-14 520	0
Summa övriga skulder	-246 073	-226 307

Not	13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-----	----	--	------------	------------

Förskottsbetalda avgifter och hyror	443 773	441 094
Räntekostnader	10 978	88 436
BoRevision	20 000	20 000
Övrigt	0	12 375

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-12

UNDERSKRIFTER

Forshaga

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Jonny Wallström
Styresleordförande

Christer Ohlson
Styrelseledamot

Rose-Marie Abrahamsson
Styrelseledamot

Maritha Sandström
Styrelseledamot

Anders Pettersson
HSB-representant

Bertil Hagelin
Föreningsvald revisor

Simon Arnelund
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Document history

The authenticity of the signatures can be validated using any service approved by the relevant digital authorities. For validation with Adobe Acrobat Reader, please use the built-in signature verification tools.

If this document is printed, the electronic signatures will not be included and therefore cannot be validated.

Document details

Document name:	Completed signing:
Årsredovisning HSB Brf Sparven i Forshaga 20250101-20251231.pdf	2026-05-28T17:23:18.807702
Document ID:	SHA-512:
2b97bfd9-8a64-4cef-9b3d-6ec0116231c2	06a5bdf8fa5227131bfb0e21d76c0b46a6157c03d42e a1fb20864bdf80df5c4ff9204e5d8b3bf98d9d1f5e31 dbdf753e9d5609c9bc1cf44d9da2821ed5b051c2
Document sent by:	
Susanne Nyberg Sundqvist	

Activity log

The following individuals have approved the contents of this document through their electronic signatures and confirmed that the provided information is accurate.

RECIPIENT	ACTION	SIGN METHOD
JOHNNY WALLSTRÖM jonnywalla@telia.com 1951/03/13	Signed 2026-05-27T07:34	BANKID
	Authenticated 2026-05-27T07:33	Email - Security code
JAN CHRISTER PEDER OHLSON krille68@outlook.com 1968/04/13	Signed 2026-06-01T12:04	BANKID
	Authenticated 2026-05-28T10:50	Email - Security code

RECIPIENT	ACTION	SIGN METHOD
MARITHA SANDSTRÖM marthasandstrom56@gmail.com 1956/07/09	Signed 2026-06-02T11:40 Authenticated 2026-06-02T11:37	BANKID Email - Security code
Gunborg Rose-Marie Abrahamsson rosemarieabrahamsson@gmail.com 1956/01/14	Signed 2026-05-26T17:37 Authenticated 2026-05-26T17:25	BANKID Email - Security code
Anders Per-Åke Pettersson 4303pettersson@hotmail.se 1957/09/29	Signed 2026-05-26T17:34 Authenticated 2026-05-26T17:34	BANKID Email - Security code
BERTIL HAGELIN bertil.hagelin@gmail.com 1951/08/16	Signed 2026-06-02T12:22 Authenticated 2026-06-02T12:21	BANKID Email - Security code
Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevision.se 1997/06/19	Signed 2026-06-02T15:21 Authenticated 2026-06-02T11:43	BANKID Email - Security code

Attachments

There are no attachments related to this document.