



Årsredovisning 2025

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vivaldi i Alingsås



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vivaldi i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 716409-9272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ingared 5:233	1986-11-28	1988 och 1989

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. 2026-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 134
72	Garage (upplåtna med bostadsrätt)	1 104

Totalt 144 objekt **7 238**

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 27 st 2.5 rok, 8 st 3 rok, 6 st 3.5 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Simenoni	Ordförande	2025-05-23
Stephan Mangold	Ledamot	2022-05-31
Bo Ivan Lind	Ledamot	2019-04-24
Susanne Edvardsson	Ledamot	2024-05-21
Anna Sivenbring	Ledamot	2022-05-31
Sofie Palm	Ledamot	2025-05-23
Christoffer Ahlberg	Ledamot	2024-12-03



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stephan Mangold samt Anna Sivenbring.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephan Mangold och Robert Simenoni.

Revisorer har varit: Alina Arvidsson Nummelin med Sture Ericsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mika Bäckelie (sammankallande) samt Daniel Sjölin valda vid extra föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-24. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var val av valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 2024-09-24.

Under året har följande händelser/åtgärder skett:

- 19 stycken frånluftsvärmepumpar har bytts ut.
 - Anmärkningar för lekplatsen har åtgärdats. Nytt golv i tornet. Tätat glipor i rutschkanan.
 - Avloppsspolning för samtliga lägenheter. Filmning av 10 st olika rör.
 - Målning av dörrar och fönster Bondegatan 21-39.
 - Vid höstens trädgårdsdag rensades bort ogräs mellan sprickor i asfalten. Fylls med kall asfalt med uppvärmning.
 - Samtliga parkeringsplatser utomhus har markerats med MeltMark Linje Vit.
 - Avtal med Elaway för organisering och betalning av samtliga laddboxar i de gemensamma garagelängorna.
 - Utsidan av Miljöstationen har tvättats och oljats med slipersolja.
 - Staketet mellan parkeringsplatser och Blåa längan har rensats och tvättats.
- Fyra stycken solcellsdrivna belysningar har installerats för gångstigen ovanför Gula längorna.

Amorteringar SBAB:

Lån 92548444864 amorterades 2025-08-15 med 1 000 000 kr till 6 000 000 kr.

Lån 92548444872 amorterades under 2005 med 460 000 kr till 8 000 000 kr.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Garageportar
2012	Byte av balkonger
2013	Installerat fiber
2015-2017	Ommålning av fasader
2021	Nybyggnation lekplats
2022	Laddare för fordon installerade i samtliga garage
2024	Tvätt- och takmålning av samtliga tak

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

Årtal	Åtgärd
2029-2033	Målning fasad, fönster och dörrar
2034-2038	Takreovering

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	324	325	391	298	328
Skuldsättning, kr/kvm	4 217	4 419	5 492	5 933	6 855
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 217	4 419	5 492	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	92	74	68	69	63
Årsavgifter, kr/kvm	782	760	844	778	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	770	852	781	780
Nettoomsättning, tkr	5 762	5 560	5 189	4 780	4 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	-59	-1 011	1 004	7 076	1 027



Soliditet, %	36	35	35	32	20
--------------	----	----	----	----	----

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

Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1. Fr.o.m. år 2024 beräknas även garageyta, som är upplåtna med bostadsrätt, in i föreningens totala yta samt totala bostadsrättsyta.

Detta medför att beräkningen avseende vissa nyckeltal skiljer sig från tidigare år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1 ingår obligatorisk informationsöverföring i årsavgifterna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på utfört planerat underhåll enligt beslutad underhållsplan (1 604 429 kr).

Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten med + 654 783 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 324 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen under året gjort extra amortering samt beslutat om 3% i avgiftshöjning f.rom 2026-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 720 972	0	0	5 720 972
Underhållsfond, kr	3 616 191	0	-404 429	3 211 762
S:a bundet eget kapital, kr	9 337 163	0	-404 429	8 932 734
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 138 104	-1 011 119	404 429	8 531 413
Årets resultat, kr	-1 011 119	1 011 119	-58 804	-58 804
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 126 985	0	345 625	8 472 609
S:a eget kapital, kr	17 464 148	0	-58 804	17 405 343

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 604 429 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	8 126 984
Årets resultat, kr	-58 804
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 604 429

Summa till föreningsstämmans förfogande, kr **8 472 609**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr -0



Balanseras i ny räkning, kr

8 472 609

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 761 674	5 560 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 650	13 368
Summa Rörelseintäkter		5 786 324	5 573 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 889 329	-4 712 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 586	-123 847
Personalkostnader	Not 6	-107 224	-105 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-798 192	-808 192
Summa Rörelsekostnader		-4 901 331	-5 749 930
Rörelseresultat		884 993	-176 286
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 861	86 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-959 657	-921 364
Summa Finansiella poster		-943 796	-834 834
Resultat efter finansiella poster		-58 804	-1 011 119
Resultat före skatt		-58 804	-1 011 119
Årets resultat		-58 804	-1 011 119



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	46 594 333	47 389 601
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	2 188	5 112

Summa Materiella anläggningstillgångar

46 596 521 **47 394 713**

Not 12

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
--	--	-----	-----

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 **500**

Summa Anläggningstillgångar

46 597 021 **47 395 213**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 619	2 637
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 010 315	1 811 136

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 279 762 102 776

Summa Kortfristiga fordringar

2 292 696 **1 916 549**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	1 000 000
---------------------------------	--------	---	-----------

Summa Kortfristiga placeringar

0 **1 000 000**

Kassa och bank

Kassa och bank		72 314	62 518
----------------	--	--------	--------



Summa Kassa och bank

72 314 62 518

Summa Omsättningstillgångar

2 365 010 2 979 068

Summa Tillgångar

48 962 031 50 374 281

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 720 972 5 720 972

Fond för yttre underhåll

3 211 762 3 616 191

Summa Bundet eget kapital

8 932 734 9 337 163

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 531 413 9 138 104

Årets resultat

-58 804 -1 011 119

Summa Fritt eget kapital

8 472 610 8 126 984

Summa Eget kapital

17 405 344 17 464 147

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

22 526 000 16 526 000

Summa Långfristiga skulder

Not 16

22 526 000 16 526 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

8 000 000 15 460 000

Leverantörsskulder		281 575	258 597
Skatteskulder		85 106	45 578
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	664 005	619 959
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 030 687	16 384 133
Summa Skulder		31 556 687	32 910 133
Summa Eget kapital och skulder		48 962 031	50 374 281

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 884 993 -176 286

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 798 192 808 192

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

798 192 808 192

Erhållen ränta 29 472 72 919

Erlagd ränta -953 043 -921 364

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

759 613 -216 538

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -204 770 190 873

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 99 940 -112 797

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-104 830 78 076



Kassaflöde från den löpande verksamheten

654 783 **-138 463****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut

-1 460 000 **-1 702 000****Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

-1 460 000 **-1 702 000****Årets kassaflöde**

-805 217 **-1 840 463****Likvida medel vid årets början**

2 812 210 **4 652 673****Likvida medel vid årets slut**

2 006 993 **2 812 210**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	20-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år (dator 3 år)

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 775 638 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.



Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 524 392	5 363 640
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	138 240	138 240
	Hyror förbrukningsbaserad	57 283	27 415
	Övriga primära intäkter	41 759	30 981
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 761 674	5 560 276
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 761 674	5 560 276

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 700	0
	Övriga sekundära intäkter	18 950	13 368
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 650	13 368

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-342 076	-324 740
	Reparationer	-106 257	-138 544
	Planerat underhåll	-1 604 429	-2 554 038
	Försäkringsskador	-11 400	-11 400
	El	-204 824	-157 614
	Vatten	-459 559	-380 669
	Sophämtning	-196 113	-224 131
	Fastighetsförsäkring	-93 606	-94 921



	Kabel-TV och bredband	-145 736	-140 914
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-725 328	-685 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 889 329	-4 712 772
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-41 916	-22 931
	Extern revision	-14 125	-13 500
	Konsultkostnader	-6 250	-42 876
	Medlemsavgifter	-30 600	-30 600
	Föreningsverksamhet	-7 619	-8 091
	Övriga förvaltningskostnader	-6 076	-5 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 586	-123 847
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-68 900	-72 800
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-17 000	-12 000
	Sociala avgifter	-18 824	-17 819
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 224	-105 119
		2025-01-01	2024-01-01
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-717 212	-717 212
	Avskrivning på markanläggning	-78 056	-78 056
		-2 924	-12 924



	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-798 192	-808 192
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
		2025-01-01	2024-01-01
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	14 722	83 567
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 139	2 963
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 861	86 530
		2025-01-01	2024-01-01
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-959 477	-915 787
	Övriga räntekostnader	-180	-5 577
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-959 657	-921 364
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 989 769	57 989 769
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 324 432	2 324 432
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	844 375	844 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 158 576	61 158 576
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 768 975	-12 973 707
	Årets avskrivningar	-795 268	-795 268
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 564 243	-13 768 975
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 594 333	47 389 601
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>



	Taxeringsvärde byggnad bostäder	53 234 000	53 234 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 456 000	57 456 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	110 690 000	110 690 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 302 000	53 302 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	53 302 000	53 302 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	567 485	567 485
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	567 485	567 485
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-562 373	-549 449
	Årets avskrivningar	-2 924	-12 924
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-565 297	-562 373
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 188	5 112
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 934 679	1 749 691



Övriga fordringar	75 636	61 445
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 010 315	1 811 136

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	13 611
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 762	89 165
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	279 762	102 776

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		0	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 000 000	Not 16
långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31		Övriga

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,36%	2028-07-14	7 000 000	0
SBAB	2,77%	2027-07-13	6 000 000	0
SBAB	2,57%	2026-12-11	8 000 000	200 000
Sparbanken Alingsås	3,7%	2027-03-30	9 526 000	0
			30 526 000	200 000

Långfristig del	22 526 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 000 000
Kortfristig del	8 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	478 299	460 879
	Upplupna räntekostnader	7 593	979
	Övriga upplupna kostnader	178 113	158 101
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	664 005	619 959

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-20.



Den föreningsvald 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 när bostadsrättsföreningen har upprättats enligt bostadsrättslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557570720147

Signerat AAN, HK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Grund för uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision i Sverige. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vivaldi i Alingsås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret ändamålsenliga som grund för våra uttalanden

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Grund för uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vivaldi i Alingsås för räkenskapsåret 2025 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 ändamålsenliga som grund för våra uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtärliga bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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.

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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. Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner är att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtärliga 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. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtärliga 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 är att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: förbehållna delar av lagen om ekonomiska föreningar eller stadgarna. 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 är att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: förbehållna delar av lagen om ekonomiska föreningar eller stadgarna. 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 är att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: förbehållna delar av lagen om ekonomiska föreningar eller stadgarna. föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige anger jag i denna rapport att HSB Riksförbund professionellt omfattar och har en professionell skattiskänslighet i samband med denna revision. Gränslinjen mellan yrkesutövning och yrkesutövning förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust har utvärderats på grundval av tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar eller stadgarna. föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.



ärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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

~~Helin Karam~~

~~Revisorsbyrå AB~~

~~Århus Riksförbundets medlemm revisor~~

~~Alina Arvidsson Nummalin~~

~~Av föreningen vald revisor~~

~~Av föreningen vald revisor~~

Dokument-ID 09222115557570720147

Signerat AAN, HK



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vivaldi i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Robert Simenoni

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 08:12:11



Anna Sivenbring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 08:35:40



Stephan Mangold

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 14:59:34



Bo Ivan Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 13:23:39



Christoffer Ahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 15:27:38



Susanne Edvardsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:57:50



Sofie Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 13:35:19



Alina Arvidsson Nummelin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:14:22



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:22:03



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vivaldi i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alina Arvidsson Nummelin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 19:10:56



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:21:29



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 redovisningsoch 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 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.