



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Inspektoren i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
184 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2026 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
209 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
648 kr/kvm

**Dessa nyckeltal beskriver
bostadsrättsföreningens
ekonomi.**

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 716411-3446 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÖRMON 5:44	1978-04-18	1974 och 1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 824
62	garageplatser	0
96	p-platser	0
Totalt 270 objekt		8 824

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 56 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Morgan Bråth	Ordförande	2024-05-27
Jan Olsson	Ledamot	2023-05-29
Ingela Carlson	Ledamot	2024-05-27
Iris Westman	Ledamot	2023-05-29
Maria Johansson	Ledamot	2024-05-27
Per Spector	HSB Ledamot	2024-06-18
Mikael Larsson	Suppleant	2023-05-29
Jonathan Haug	Suppleant	2024-05-27
Josephiné Östnor Karlsson	Suppleant	2023-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Morgan Bråth, Jan Olsson, Ingela Carlson, Iris Westman samt suppleanterna Mikael Larsson och Josephiné Östnor Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Olsson, Iris Westman och Morgan Bråth.

Revisorer har varit Bertil Hyback vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Therese Bure och Anette Sassian, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 2,7%. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5% från 2025-01-01 med anledning av ökade driftskostnader.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2024-11-11.

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 2024-11-11.

Årets underhåll och andra större åtgärder 2024

Målningen av staket och pergola är klart. Arbetet tog längre tid än planerat då det inte gick att sprutmåla utan man var tvungen att måla för hand. Detta medförde också att arbetet blev mer kostsamt än budgeterat, slutsumman blev 581 Tkr.

Vi har även gått igenom ett antal takfläktar och bytt lager mm. Vi kommer att fortsätta genomgången under våren. Lekplatsen har blivit besiktigad med toppbetyg. Det finns ett par småsaker som vi vill och kommer att åtgärda under vårkanten.

Föreningen har också byggt om alla fläktutblås på de lägenheter som har radon pumpar installerade, kontroll av radonhalten kommer att följas upp årligen, nu ligger den på normalnivå.

Nu har vi gått över till sopsortering men matavfall i de bruna mindre tunnorna och hushållssopor i de större gröna.

Övrig information

Avtalet för elen ligger fortfarande kvar med rörligt elpris.

De banklån som hade löpande 3-mån ränta och de som villkorsändrats under året har vi låst på 3 och 4-års perioder då vi tror att räntan inte kommer att gå ner så mycket mer än vad vi fått från Handelsbanken, se även not 15.

Vi vill även informera om att både solceller och IMD (individuellt mätning av hushållsel) fortfarande är skjutet på framtiden då det idagsläget inte bedöms vara lönsamt.

Nya stadgar har antagits på två årsstämmor och registrerades hos Bolagsverket 2024-08-09.

Alla nyinflyttade hälsas välkomna med en liten blomsterkvast och den informationsbrochyr vi har tagit fram.

Styrelsen har beslutat att se över all förbrukning av vatten, el och fjärrvärme under 2025 för att se om det finns möjlighet att spara in några kronor. Som vi nämnt tidigare så har fjärrvärmens gått upp med 15% och vattnet med 10%, elen ska vi inte prata om då den har rusat i höjd.

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Åtgärd
2022	Underhållsklippning av alla träd på området
2021	Byte av alla staket och bygge av pergola
2019	Inglasning av alla balkonger, målning fasader

Föreningen planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren

Vi kommer att göra underhåll på taken (takpannor och vatten avrinning).

Löpande underhåll på tvättstugan.

Besiktning av fläktsystem, lägenheter.

Rensning och rengörning av ventilkanaler fläktsystem på de lägenheter som är i behov. Offerter tas in.

Besiktning av vatten ledningar i källare och kulvert. Eventuell relining. Offerter tas in.

Besiktning av synliga avloppsledningar. Eventuell relining. Offerter tas in.

Sanering av sanden på lekplatsen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 135 varav röstberättigade 112 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	180	173	193	213
Skuldsättning, kr/kvm	2 026	2 085	2 159	2 235	2 139
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 026	2 085	2 159	2 235	2 139
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	209	204	182	177	163
Årsavgifter, kr/kvm	648	631	590	590	590
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	95	92
Totala intäkter, kr/kvm	681	676	622	621	642
Nettoomsättning, tkr	6 006	5 860	5 491	5 478	5 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-105	403	343	398	498
Soliditet, %	16	17	15	13	12

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika 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. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta 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.

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.

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 resultat beror främst på kostnader för underhåll 625 Tkr, beloppet disponeras ur fonden för yttre underhåll, se Resultatdisposition.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 897 Tkr och årets kassaflöde har ökat med 375 Tkr trots större underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5% från 2025-01-01.

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	2 205 800	0	0	2 205 800
Underhållsfond, kr	728 084	0	-143 166	584 918
S:a bundet eget kapital, kr	2 933 884	0	-143 166	2 790 718
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	599 588	402 774	143 166	1 145 528
Årets resultat, kr	402 774	-402 774	-104 848	-104 848
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 002 362	0	38 318	1 040 680
S:a eget kapital, kr	3 936 246	0	-104 848	3 831 398

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 482 000 kr samt ianspråktagande skett med 625 166 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 002 362
Årets resultat, kr	-104 848
Reservation till underhållsfond, kr	-482 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	625 166
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 040 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 040 680
------------------------------------	------------------

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	6 006 356	5 860 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	101 931
Summa Rörelseintäkter		6 006 956	5 962 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 214 352	-3 541 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 655	-204 256
Personalkostnader	Not 6	-249 733	-363 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 099 423	-1 137 544
Summa Rörelsekostnader		-5 766 163	-5 246 470
Rörelseresultat		240 793	715 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 376	28 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 017	-341 905
Summa Finansiella poster		-345 641	-312 908
Resultat efter finansiella poster		-104 848	402 774
Resultat före skatt		-104 848	402 774
Årets resultat		-104 848	402 774

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 891 282	18 976 774
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	51 078	65 009
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 942 360	19 041 783
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 942 860	19 042 283

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 761	2 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	274 128	258 232
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		278 322	260 373
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 713 375	2 613 869
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 713 375	2 613 869
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 357 179	2 081 250
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 357 179	2 081 250
Summa Omsättningstillgångar		5 348 875	4 955 493
Summa Tillgångar		23 291 735	23 997 775



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 205 800	2 205 800
Fond för yttre underhåll	584 918	728 084
Summa Bundet eget kapital	2 790 718	2 933 884
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 145 528	599 588
Årets resultat	-104 848	402 774
Summa Fritt eget kapital	1 040 680	1 002 362
Summa Eget kapital	3 831 398	3 936 247

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 252 9163 624 141
Summa Långfristiga skulder		16 252 9163 624 141
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 622 41814 773 045
Leverantörsskulder		166 514128 014
Skatteskulder		015 066
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	586 625555 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	831 864965 599
Summa Kortfristiga skulder		3 207 42116 437 388
Summa Skulder		19 460 33720 061 529
Summa Eget kapital och skulder		23 291 73523 997 775

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 240 793 715 682

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 099 423 1 137 544

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 099 423 1 137 544

Erhållen ränta 103 376 28 997

Erlagd ränta -439 351 -338 643

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 004 240 1 543 581

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -17 948 -2 131

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -89 006 119 009

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -106 954 116 878

Kassaflöde från den löpande verksamheten

897 287 1 660 458

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -69 652

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -69 652

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -521 852 -651 404

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -521 852 -651 404

Årets kassaflöde

375 435 939 402

Likvida medel vid årets början 4 695 119 3 755 717

Likvida medel vid årets slut 5 070 554 4 695 119

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.

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:	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-15 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott på 26 016 Tkr, vilket är oförändrat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 721 456	5 570 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	272 040	272 829
	Hyror förbrukningsbaserad el laddplatser	7 630	11 413
	Hyror övrigt, balkongtillägg och laddplatser	70 560	67 200
	Övriga primära intäkter	14 914	16 099
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 086 600	5 938 313
	Hyresbortfall	-7 140	-4 988
	Avsatt till inre fond	-73 104	-73 104
	<i>Summa</i>	-80 244	-78 092
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 006 356	5 860 221
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	56 931
	Övriga sekundära intäkter	600	45 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	600	101 931
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-244 878	-271 926
	Snö och halk-bekämpning	-94 538	-119 267
	Reparationer	-183 196	-120 434
	Planerat underhåll	-625 166	-51 621
	Försäkringsskador	0	-97 760
	El	-205 060	-220 282
	Uppvärmning	-920 973	-900 130
	Vatten	-718 036	-682 376
	Sophämtning	-253 065	-168 123
	Fastighetsförsäkring	-176 996	-152 311
	Kabel-TV och bredband	-304 448	-304 781
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 670	-180 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-278 004	-262 419
	Övriga driftkostnader	-29 323	-8 931
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 214 352	-3 541 031

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 119	-28 625
Administrationskostnader	-23 051	-28 322
Extern revision	-18 950	-24 625
Konsultkostnader	-6 328	0
Medlemsavgifter	-54 400	-50 600
Föreningsverksamhet	-39 801	-50 683
Övriga förvaltningskostnader	-20 007	-21 402
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-202 655	-204 256

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-122 022	-153 413
Revisionsarvode	-2 768	-2 722
Övriga arvoden	-89 250	-140 072
Bilersättning	-829	-96
Sociala avgifter	-34 864	-67 335
<i>Summa Personalkostnader</i>	-249 733	-363 638

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-886 508	-933 917
Avskrivning på markanläggning	-198 984	-198 984
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 930	-4 643
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 099 423	-1 137 544

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 935 542	30 935 542
	Ingående anskaffningsvärde mark	115 304	115 304
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 975 101	2 975 101
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 025 947	34 025 947
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 049 173	-13 916 272
	Årets avskrivningar	-1 085 492	-1 132 901
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 134 665	-15 049 173
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 891 282	18 976 774
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	673 000	673 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	594 000	594 000
	<i>Summa</i>	57 267 000	57 267 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 654 000	26 654 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 654 000	26 654 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	102 885	113 233
	Årets investeringar	0	69 652
	Årets försäljning/utrangering	0	-80 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 885	102 885
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 876	-113 233
	Årets avskrivningar	-13 930	-4 643
	Årets försäljning/utrangering	0	80 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 807	-37 876
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 078	65 009
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattefordran	1 491	0
	Skattekonto	1 270	2 141
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 761	2 141
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	180 829	163 279
	Förutbetald TV och bredband	74 865	75 083
	Upplupna ränteintäkter	2 834	4 015
	Förutbetald försäkring skadedjur	15 600	15 855
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	274 128	258 232
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken placeringskonto 3 mån	2 713 375	2 613 869
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 713 375	2 613 869
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	2 347 712	2 075 535
	Swedbank (handkassa)	4 065	5 005
	Handelsbanken	5 402	710
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 357 179	2 081 250

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,67%	2027-01-30	1 808 644	130 560
Stadshypotek	0,95%	2025-03-01	1 218 750	75 000
Stadshypotek	3,77%	2026-01-30	2 412 115	74 028
Stadshypotek	3,77%	2027-03-01	3 391 671	16 000
Stadshypotek	3,77%	2027-03-01	1 814 907	20 108
Stadshypotek	2,64%	2028-09-30	6 632 500	70 000
Stadshypotek	2,67%	2027-01-30	596 747	92 972
			17 875 334	478 668

Långfristig del	16 252 916
Nästa års amortering av långfristig skuld	403 668
Lån som ska konverteras inom ett år	1 218 750
Kortfristig del	1 622 418
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	478 668
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 914 672
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	461	929
Källskatt	1 432	1 207
Inre fond	584 732	553 528
<i>Summa Övriga skulder</i>	586 625	555 664

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	493 641	518 726
Upplupen el, värme, sophämtning, snöröjning	188 624	226 758
Upplupna räntekostnader	36 142	26 476
Övriga upplupna kostnader	113 457	193 639
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	831 864	965 599

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall, org.nr. 716411-3446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skoghall

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Hyback
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN BRÅTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:06:20



PER SPECTOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:39:23



MARIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 19:57:18



JAN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:01:14



IRIS WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 22:19:01



INGELA CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:00:36



BERTIL HYBACK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 18:57:50



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:52:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL HYBACK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:39:32



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:54:11



HSB – där möjligheterna bor