



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ankaret i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ankaret i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 716449-4598 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ankaret 1	1991-11-25	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. 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
44	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 011
16	Enkelcarportar med förråd	0
13	Dubbelcarportar med förråd	0
1	Dubbelgarage	0
10	Gästparkeringar	0
Totalt 84 objekt		4 011

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 6 st 2 rok
- 20 st 3 rok
- 14 st 4 rok
- 4 st 5 rok.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, digitalt ritningsarkiv och underhållsplan.
- Öresundskraft avseende fastighetsel.
- Telia avseende TV, bredband och telefoni
- Treatment avseende hjärtstartare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny Forsell Skoog	Ordförande
Christoffer Svensson	Ledamot
Bo Nilsson	Ledamot
Sten Karlsson	Ledamot
Nomie Bedford	Ledamot
Sandra Bolund	Ledamot, utsedd av HSB
Ing-Marie Smedenius	Suppleant
Marcus Ahlén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Forsell för posten som ordförande då denna väljs på ett år. Bo Nilsson och Sten Karlsson (ledamot). Samt Marcus Ahlén (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Bo Nilsson, Nomie Bedford, Jenny Forsell Skoog och Christoffer Svensson.

Revisorer har varit: Anders Funk med Leif Gundberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Elisabeth Palmén (sammankallande) och Peter Andersson, valda vid föreningsstämman för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

Vicevärd har varit: Elisabeth Palmén.

Underhållsansvarig har varit: Bo Nilsson.

Miljösamordnare har varit: Elisabeth Palmén.

Brandskyddsansvarig har varit: Bo Gustavsson.

Organisatör för studie- och fritidsverksamhet har varit: Ing-Marie Smedenius.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 26 medlemmar varav 22 var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 10 % per 2024-01-01. I samband med budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 % per 2025-01-01.

Den nedskrivning av byggnaden som funnits i föreningens balansräkning saknar idag grund, då byggnaden har ett större värde än vad bokföringen visar. Därför återförs nedskrivningen. Återföringen medför en negativ avskrivningskostnad för året, vilket ger ett extremt bra årets resultat. Avskrivningsplanen har justerats och avskrivningskostnaden ökar med ca. 171 000 kr/år under kvarvarande avskrivningstid. Genom att behovet av avsättningen till underhållsfonden minskar och avskrivningskostnaden ökar så fungerar de som en motpol till varandra.

Detta är en ren bokföringsmässig justering som inte påverkar föreningens likviditet, dvs föreningen får varken mer eller mindre pengar till följd av detta.

Underhållsplanering

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 2024-05-21.

Under 2024 har föreningen och Lidköpings kommun påbörjat ett dräneringsprojekt tillsammans, då tomterna angränsar varandra.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Besiktning samtliga tak samt åtgärder
2022	Termostater
2022	Fönsterdörrar, fönsterbleck
2021-2022	Entrédörrar, lås
2021	Byte av 1 tak samt renovering 2 takfötter
2020-2021	Markarbete uteplats och lekplats
2015	Byte tegel i fasad
2011	Utvändig målning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder de närmaste 5 åren:

Föreningen utför löpande byte av värmepannor. Under 2025 planerar styrelsen för att tvätta all träpanel på parhusen, samt måla de träpartier som byttes och grundmålades 2023 vid taköversynen. 2027 planeras det är lagning av sockelputs samt målning av trädetaljer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71, varav 70 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	304	315	288	274	243
Skuldsättning, kr/kvm	4 796	4 875	5 574	5 637	5 954
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 796	4 875	5 574	5 637	5 954
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	46	46	54	51	41
Årsavgifter, kr/kvm	816	742	707	686	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	818	746	712	687	679
Nettoomsättning, tkr	3 277	2 978	2 857	2 756	2 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 228	652	-852	-1 261	-620
Soliditet, %	41	34	30	31	33

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

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

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

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

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

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

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

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	3 964 998	0	0	3 964 998
Underhållsfond, kr	4 004 592	0	239 833	4 244 425
S:a bundet eget kapital, kr	7 969 590	0	239 833	8 209 423
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 997 943	651 764	-239 833	2 409 874
Årets resultat, kr	651 764	-651 764	7 228 347	7 228 347
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 649 707	0	6 988 514	9 638 221
S:a eget kapital, kr	10 619 297	0	7 228 347	17 847 644

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 167 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	2 649 707
Årets resultat, kr	7 228 347
Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 167
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 638 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 638 221

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	3 277 156	2 978 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 614	15 435
Summa Rörelseintäkter		3 282 770	2 993 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 118 990	-1 337 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 068	-105 633
Personalkostnader	Not 6	-153 896	-145 929
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	6 061 470	-405 171
Summa Rörelsekostnader		4 707 516	-1 993 833
Rörelseresultat		7 990 287	1 000 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 022	72 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 961	-421 130
Summa Finansiella poster		-761 939	-348 255
Resultat efter finansiella poster		7 228 347	651 764
Resultat före skatt		7 228 347	651 764
Årets resultat		7 228 347	651 764



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	34 450 508	28 389 038
Summa Materiella anläggningstillgångar		34 450 508	28 389 038

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsandel HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

34 451 008 28 389 538

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 011 920	1 025 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	79 936	72 140
Summa Kortfristiga fordringar		1 091 856	1 097 924

Kortfristiga placeringar

Placering HSB		2 000 000	1 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	1 300 000

Summa Omsättningstillgångar

3 091 856 2 397 924

Summa Tillgångar

37 542 864 30 787 462



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 964 998	3 964 998
Fond för yttre underhåll	4 244 425	4 004 592
Summa Bundet eget kapital	8 209 423	7 969 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 409 874	1 997 943
Årets resultat	7 228 347	651 764
Summa Fritt eget kapital	9 638 221	2 649 707

Summa Eget kapital	17 847 645	10 619 297
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 917 348	19 235 348
Summa Långfristiga skulder		18 917 348	19 235 348

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		318 000	318 000
Leverantörsskulder		116 179	139 708
Skatteskulder		25 345	98 239
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	25 051	23 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	293 296	353 440
Summa Kortfristiga skulder		777 871	932 816

Summa Skulder		19 695 219	20 168 164
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		37 542 864	30 787 461
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 990 287	1 000 020
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	-6 061 470	405 171
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	-6 061 470	405 171
Erhållen ränta	51 022	72 875
Erlagd ränta	-844 139	-378 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 135 699	1 099 379
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 320	3 862
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-123 767	14 031
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-129 087	17 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 006 612	1 117 272
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-318 000	-2 804 154
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-318 000	-2 804 154
Årets kassaflöde	688 612	-1 686 882
Likvida medel vid årets början	2 321 408	4 008 290
Likvida medel vid årets slut	3 010 020	2 321 408



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.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten 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:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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.

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	8 635 197 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 274 776	2 976 888
	Övriga primära intäkter	2 380	1 530
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 277 156	2 978 418
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 277 156	2 978 418
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	10 813
	Återbäring LF	5 614	4 622
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 614	15 435
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-83 164	-97 135
	Snö och halk-bekämpning	-8 875	-813
	Reparationer	-53 944	-86 473
	Planerat underhåll	-53 167	-206 114
	El	-33 989	-39 200
	Vatten	-150 335	-145 464
	Sophämtning	-56 225	-60 640
	Fastighetsförsäkring	-57 181	-56 717
	Kabel-TV och bredband	-121 372	-132 217
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-402 023	-408 628
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 715	-98 020
	Övriga driftkostnader	0	-5 678
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 118 990	-1 337 101

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

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 624	-13 852
Administrationskostnader	-8 648	-7 968
Extern revision	-15 500	-13 500
Konsultkostnader	-10 712	-33 851
Medlemsavgifter	-24 748	-23 652
Föreningsverksamhet	-3 420	-9 262
Övriga förvaltningskostnader	-7 416	-3 548
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 068	-105 633

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

Medelantalet anställda

0 0

Personalkostnader

Arvode styrelse	-75 331	-68 136
Revisionsarvode	-3 715	-3 000
Övriga arvoden	-50 365	-51 850
Löner och övriga ersättningar	0	0
Sociala avgifter	-24 485	-21 443
Övriga personalkostnader	0	-1 500
<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 896	-145 929

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

Återföring av nedskrivningar	6 907 800	0
Avskrivningar på byggnader	-823 741	-382 602
Avskrivning på markanläggning	-22 589	-22 569
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	6 061 470	-405 171

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 142 955	40 142 955
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 628 000	1 628 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	451 789	451 789
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 222 744	42 222 744
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 925 906	-6 520 735
	Årets avskrivningar	-846 330	-405 171
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 772 236	-6 925 906
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-6 907 800	-6 907 800
	Återförda nedskrivningar	6 907 800	0
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	0	-6 907 800
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 450 508	28 389 038
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 768 000	35 262 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 924 000	19 404 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	58 692 000	54 666 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 932 000	40 932 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 932 000	40 932 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 010 020	1 021 408
	Skattekonto	1 900	4 376
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 011 920	1 025 784
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	64 603	57 181
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 333	14 959
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	79 936	72 140

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,99%	2026-11-17	2 940 000	60 000
SBAB	3,83%	2027-11-17	6 370 000	130 000
Stadshypotek AB	4,37%	2027-09-01	3 636 236	44 000
Stadshypotek AB	4,47%	2026-09-01	6 289 112	84 000
			19 235 348	318 000

Långfristig del	18 917 348
Nästa års amortering av långfristig skuld	318 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	318 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	318 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 272 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,17%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	13 746	13 837
Arbetsgivaravgifter	11 305	9 592
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 051	23 429

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	235 671	259 558
Upplupna räntekostnader	35 447	66 625
Övriga upplupna kostnader	22 178	27 257
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	293 296	353 440

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 Ankaret i Lidköping, org.nr. 716449-4598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ankaret i Lidköping 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. 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, 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 Ankaret i Lidköping 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.

Lidköping

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Funk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JENNY FORSELL SKOOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:14:28



BO NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 11:02:06



SANDRA BOLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 21:41:10



NOMIE BEDFORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 22:18:26



STEN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 23:02:07



CHRISTOFFER SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:00:47



ANDERS FUNK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 12:20:49



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 22:59:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDERS FUNK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 12:21:55



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 22:59:27



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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