



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bokbindaren i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bokbindaren i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0760 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Braxen 12 och 13	1962-01-01	1962

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	48
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 888
2	lokaler (hyresrätt)	102
29	p-platser	320
Totalt 117 objekt		5 358

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 28 st 2 rok, 19 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Edvin Boström	Ledamot
Jessica Johansson	Ledamot
Noomi Gunilla Eriksson	Ledamot
Bengt Olsson	Ledamot
Erik Berggren	Ledamot
Margareta Nyberg	Ordförande

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Nyberg och Edvin Boström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Nyberg, Noomi Gunilla Eriksson, Jessica Johansson och Edvin Boström.

Revisorer har varit: Viktor Fernhag med Birgitta Sedenka som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marianne Eriksson (sammankallande) och Viviann Thorstensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-09-27.

Övriga händelser

- Sopsortering - matavfall och restavfall infördes under mars 2024.
- Dränering med flera arbeten runt insidan av gården genomfördes sommaren 2024.
- En parkeringsplats på gården har tagits bort.
- Tomrör har lagts ner som förberedelse för eldragning.
- En trappa mot Zettervallsgatan har renoverats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Stamrenovering och samtliga badrum renoverades med kakel o klinker. Då byttes även elen och nya säkerhetsdörrar sattes in samt portlås för tryggare boende.
2009	Samtliga fönster byttes ut.
2013	Tilläggsisolering av vinden.
2014	Målning av trapphus.
2015	Låssystem med taggar installerades.
2017	Byte av takpapp samt åtgärder på fasaden.
2018	Balkongrenovering.
2019	Byte av tegelbalkar.
2020	Samtliga lampor i gemensamma utrymmen bytta till lågenergi- och rörelsestyrda. Byte av samtliga låscylindrar i fastigheten.
2021	Byte av entrédörrar på Zettersvallsgatan och Tunnbindaregatan.
2022	Byte av samtliga spanjoletter i lägenhetsdörrarna under september.
2023	I samband med Lidköping Kommuns arbete på Skaragatan p.g.a. dålig dränering passade föreningen på att förbättra sin dränering ut till tomtgräns mot Skaragatan.
2024	Dränering av innergården.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norrra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.

Skaraborgs byggstyrning avseende underhållsplan.

Billinge energi avseende fastighetsel.

Tele2 avseende TV.

Fastbit fiberoptik avseende internet.

Lorentzons Styr avseende värmeanläggning och styrsystem.

Föreningens avtal med Taxi Lidköping om nyckeljour har under maj 2024 ersatts av avtal med Säkerhetstjänst i Väst AB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	306	329	310	246	305
Skuldsättning, kr/kvm	2 346	2 396	2 446	2 497	2 547
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 394	2 445	2 497	2 548	2 625
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	181	170	177	168	150
Årsavgifter, kr/kvm	797	767	738	738	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	97	97	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	781	757	724	725	712
Nettoomsättning, tkr	3 931	3 785	3 649	3 654	3 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	841	1 135	758	684	630
Soliditet, %	41	38	34	32	29

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	414 375	0	0	414 375
Underhållsfond, kr	1 287 504	0	77 221	1 364 725
S:a bundet eget kapital, kr	1 701 879	0	77 221	1 779 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 428 012	1 135 413	-77 221	6 486 205
Årets resultat, kr	1 135 413	-1 135 413	841 234	841 234
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 563 425	0	764 013	7 327 439
S:a eget kapital, kr	8 265 304	0	841 234	9 106 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 122 779 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 563 426
Årets resultat, kr	841 234
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 779
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 327 439

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 327 439
------------------------------------	------------------

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	3 930 779	3 785 845	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 739	27 933	
Summa Rörelseintäkter		3 934 518	3 813 778	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 997 635	-1 737 356	
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 651	-84 198	
Personalkostnader	Not 6	-206 096	-166 564	
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-578 462	-522 162	
Summa Rörelsekostnader		-2 866 843	-2 510 281	
Rörelseresultat		1 067 675	1 303 497	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173 776	174 843	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 216	-342 927	
Summa Finansiella poster		-226 440	-168 084	
Resultat efter finansiella poster		841 234	1 135 413	
Resultat före skatt		841 234	1 135 413	
Årets resultat		841 234	1 135 413	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 767 549	13 302 872
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 767 549	13 302 872
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsandel HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 768 049	13 303 372

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69	5 198
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 457 844	1 286 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	64 234	121 395
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 522 147	1 413 143
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar HSB		5 820 000	6 820 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 820 000	6 820 000
Summa Omsättningstillgångar		7 342 147	8 233 143
Summa Tillgångar		22 110 195	21 536 515

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	414 375	414 375
Fond för yttre underhåll	1 364 725	1 287 504
Summa Bundet eget kapital	1 779 100	1 701 879

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 486 205	5 428 012
Årets resultat	841 234	1 135 413
Summa Fritt eget kapital	7 327 439	6 563 425

Summa Eget kapital	9 106 539	8 265 304
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 737 323	4 880 575
Summa Långfristiga skulder		4 737 323	4 880 575

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 079 466	7 190 090
Leverantörsskulder		216 193	321 070
Skatteskulder		19 195	14 378
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	488 714	472 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	462 765	392 264
Summa Kortfristiga skulder		8 266 333	8 390 636

Summa Skulder		13 003 656	13 271 211
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		22 110 195	21 536 515
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 067 675	1 303 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 462	522 162
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	578 462	522 162
Erhållen ränta	227 526	174 843
Erlagd ränta	-378 118	-342 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 495 545	1 657 576
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 493	-49 902
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-35 776	-126 239
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-27 283	-176 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 468 262	1 481 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 043 139	-185 561
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 043 139	-185 561
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-253 876	-253 876
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 876	-253 876
Årets kassaflöde	-828 753	1 041 998
Likvida medel vid årets början	8 106 111	7 064 112
Likvida medel vid årets slut	7 277 357	8 106 111

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: 10-20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 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

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning i kassaflödesanalysen mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 900 142	3 750 264
	Årsavgifter lokaler	34 789	34 788
	Hyror lokaler	24 804	24 804
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	43 200
	Övriga primära intäkter	9 390	3 985
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 012 325	3 857 041
	Hyresbortfall	-26 550	-16 200
	Avsatt till inre fond	-54 996	-54 996
	<i>Summa</i>	-81 546	-71 196
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 930 779	3 785 845
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elbidrag	0	24 540
	Återbäring Länsförsäkringar	3 739	3 393
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 739	27 933
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-319 784	-298 134
	Snö och halk-bekämpning	-6 788	-6 331
	Reparationer	-130 075	-104 932
	Planerat underhåll	-122 779	0
	El	-97 218	-116 031
	Uppvärmning	-590 510	-536 389
	Vatten	-222 346	-205 888
	Sophämtning	-78 922	-66 661
	Fastighetsförsäkring	-45 197	-41 465
	TV och bredband	-49 802	-48 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 329	-137 666
	Förvaltningsavtalskostnader	-184 185	-175 275
	Övriga driftkostnader	-5 700	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 997 635	-1 737 356

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 514	-11 174
	Administrationskostnader	-9 045	-9 381
	Extern revision	-15 125	-12 500
	Medlemsavgifter	-43 690	-41 754
	Föreningsverksamhet	-5 728	-3 541
	Övriga förvaltningskostnader	-7 548	-5 848
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 651	-84 198
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 697	-66 362
	Revisionsarvode	-2 387	-2 435
	Övriga arvoden	-90 936	-75 772
	Sociala avgifter	-26 076	-21 995
	Uttagsbeskattning	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 096	-166 564
Not 7	Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-520 750	-517 833
	Avskrivning på markanläggning	-57 712	-4 330
	<i>Summa Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>	-578 462	-522 162

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 997 664	20 997 664
	Ingående anskaffningsvärde mark	355 274	355 274
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	185 561	0
	Årets investeringar	2 043 139	185 561
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 581 638	21 538 499
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 235 627	-7 713 465
	Årets avskrivningar	-578 462	-522 162
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 814 089	-8 235 627
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 767 549	13 302 872
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	362 000	362 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	57 000	57 000
	<i>Summa</i>	55 219 000	55 219 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 422 000	15 422 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 422 000	15 422 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 457 357	1 286 110
	Övriga fordringar	487	440
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 457 844	1 286 550
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	47 230	45 197
	TV och bredband	10 892	10 886
	Upplupna ränteintäkter	4 011	57 761
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 101	7 551
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	64 234	121 395

Not 11 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>
Stadshypotek AB	4,05%	2025-01-02	2 212 500	25 000
Stadshypotek AB	4,05%	2025-01-02	3 806 500	69 000
Stadshypotek AB	1,13%	2026-06-01	2 442 600	27 600
Stadshypotek AB	1,96%	2027-03-01	1 383 300	104 400
Stadshypotek AB	3,99%	2027-09-01	1 054 675	11 252
Stadshypotek AB	4,05%	2025-01-02	917 214	16 624
			11 816 789	253 876

Långfristig del	4 737 323
Nästa års amortering av långfristig skuld	143 252
Lån som ska konverteras inom ett år	6 936 214
Kortfristig del	7 079 466
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	253 876
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 015 504
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,20%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Sociala avgifter	12 266	16 183
Källskatt	24 929	30 436
Inre fond	446 732	426 214
Övriga kortfristiga skulder	4 787	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	488 714	472 833

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	372 518	323 680
Upplupna räntekostnader	77 247	55 149
Övriga upplupna kostnader	13 000	13 435
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	462 765	392 264

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 Bokbindaren i Lidköping, org.nr. 769000-0760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bokbindaren 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. 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 Bokbindaren 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Fernhag
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARGARETA NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:51:50



NOOMI GUNILLA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:51:15



EDVIN BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:31:17



JESSICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:19:41



ERIK BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:49:51



BENGT OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:01:53



VIKTOR FERNHAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:18:37



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:56:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

VIKTOR FERNHAG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:20:59



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 06:56:20



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.