



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Räfsan i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Räfsan i Skövde med säte i Skövde org.nr. 769632-9890 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Räfsan 1	2017-03-27	2017-2018
Gräsklipparen 10	2017-03-27	2017-2018
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 m²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 568
Totalt 24 objekt		2 568

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 4 rok.
I föreningen finns även 44 st parkeringsplatser, varav 20 är besöksparkeringar.
På fastigheten finns 6 flerfamiljshus på adresserna Vilkmansgatan 1-24.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Michaela Holm	Ordförande	2023-05-15
Rikard Sandblom	Ledamot	2020-05-04
Markus Skjeggestad Sahlén	Ledamot	2023-05-15
Mattias Barath	Ledamot	2023-05-15
Annsophie Johansson	Ledamot	2023-05-15
Angelica Fällström	Ledamot	2024-05-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michaela Holm, Annsofie Johansson, Mattias Barath och Markus Skjeggstad Sahlén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rikard Sandblom, Michaela Holm och Mattias Barath.

Revisorer har varit: Martin Nyberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Thomas Hummel (sammankallande) och Jimmy Fogelström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-04 då beslut om HSB Normalstadgar 2023 fastslogs. På extra-stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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.

Laddstolpar: Under 2024 har vi fortsatt 8 hushåll som laddar sina elbilar. Styrelsen har kontinuerligt arbetat med att minska föreningens fasta och rörliga månadskostnader för laddstolparna. Nytecknande av elavtal under hösten 2023 och ombyggnationen av elskåpet till säkringseffekt med start från 1 januari 2024 har gett positiva resultat när det gäller sänkta kostnader. Vår systemleverantör har också kunnat lösa de utmaningar vi haft med laddning under låg- och höglasttid från november till mars. Styrelsen utvärderar kontinuerligt kostnader och intäkter för laddstolparna.

Årsavgift: För att förbereda oss för omläggning av lån 2025 och hantera de stigande kostnaderna för avfallshantering, vatten och avlopp, försäkring och snöröjning, beslutades det att höja månadsavgifterna med 7 % från den 1 januari 2025.

Gemensamhetsdagar: Under hösten 2024 arrangerades en städdag som var mycket uppskattad, med nästan alla hushåll deltagande. Dagen gav inte bara möjlighet att förbättra våra gemensamma ytor, utan också tillfälle för samhörighet med korvgrillning och grannsamverkan. Vi är engagerade i att fortsätta med gemensamma aktiviteter för att främja gemenskapen inom föreningen.

Sophantering: Under året har vi fortsatt att diskutera hur vi bäst kan hantera sophanteringen för föreningen. I dag lånar vi kommunens mark på trottoaren för våra sopkärl, vilket inte är hållbart på sikt. Vi är medvetna om de utmaningar som den nya sophanteringslagen, med krav på bostadsnära sortering senast 2027, kommer att medföra. För att proaktivt hantera dessa utmaningar har styrelsen haft platsbesök av Avfall & Återvinning under 2024 för att utforska våra möjligheter.

Hastighetsdämpande åtgärder på Vilkmansgatan: Under hösten träffade delar av styrelsen kommunrepresentanter för att diskutera hastighetssänkande åtgärder på Vilkmansgatan. De var öppna för våra synpunkter, och vi väntar nu på ett slutgiltigt besked angående installationen av fartgupp utanför våra bostäder. Dessa åtgärder syftar till att öka säkerheten för våra boende.

Obligatorisk ventilationskontroll och kanalrensning: I februari 2024 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll och kanalrensning i samtliga 24 lägenheter. Tack vare ett utmärkt samarbete från alla boende gick det hela mycket smidigt, och vi fick inga anmärkningar.

Förbättringsarbete: Styrelsen arbetar kontinuerligt för att förbättra och underlätta för de boende i Brf Räfsan. Vi fortsätter att utveckla trivselregler och viktig information som kan vara till nytta för alla boende. I samband med detta arbete togs under hösten beslut om att skapa en hemsida för Brf Räfsan där vi vill samla all viktig information som rör föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installation av laddstolpar

Föreningen har inga större underhållsåtgärder inplanerade under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45, varav 44 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44, varav 43 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	326	236	179	186	183
Skuldsättning, kr/kvm	9 363	9 463	9 563	9 663	9 763
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 363	9 463	9 563	9 663	9 763
Räntekänslighet, %	13	16	19	20	21
Energikostnad, kr/kvm	64	58	48	45	42
Årsavgifter, kr/kvm	694	603	499	479	465
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	710	631	501	481	467
Nettoomsättning, tkr	1 818	1 615	1 286	1 236	1 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	361	129	17	33	26
Soliditet, %	64	64	63	63	63

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	42 597 984	0	0	42 597 984
Underhållsfond, kr	956 693	0	419 000	1 375 693
S:a bundet eget kapital, kr	43 554 677	0	419 000	43 973 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-833 885	129 261	-419 000	-1 123 625
Årets resultat, kr	129 261	-129 261	360 517	360 517
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-704 624	0	-58 483	-763 108
S:a eget kapital, kr	42 850 053	0	360 517	43 210 569

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 419 000 kr och ianspråktagande har skett med 0 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	-704 625
Årets resultat, kr	360 517
Reservation till underhållsfond, kr	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-763 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-763 108
------------------------------------	-----------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	360 517 kr
Avsättning till underhållsfond	-419 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-419 000 kr
Resultat efter fondförändring	-58 483 kr

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 818 491	1 567 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 018	53 957
Summa Rörelseintäkter		1 822 509	1 621 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-444 056	-458 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 135	-38 829
Personalkostnader	Not 6	-51 517	-59 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-475 846	-475 846
Summa Rörelsekostnader		-1 034 554	-1 032 762
Rörelseresultat		787 955	588 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 992	1 718
Räntekostnader		-456 430	-461 276
Summa Finansiella poster		-427 438	-459 558
Resultat efter finansiella poster		360 517	129 261
Resultat före skatt		360 517	129 261
Årets resultat		360 517	129 261



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	65 558 174	66 034 020
Summa Materiella anläggningstillgångar		65 558 174	66 034 020

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsandel HSB NG		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

65 558 674 66 034 520

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	787 799	794 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 175	60 397
Summa Kortfristiga fordringar		854 973	855 152

Kortfristiga placeringar

Placering HSB NG		1 100 000	100 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 100 000	100 000

Kassa och bank

Kassa och bank		0	415 055
Summa Kassa och bank		0	415 055

Summa Omsättningstillgångar

1 954 973 1 370 207

Summa Tillgångar

67 513 647 67 404 727



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 597 984	42 597 984
Fond för yttre underhåll	1 375 693	956 693
Summa Bundet eget kapital	43 973 677	43 554 677

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 123 625	-833 885
Årets resultat	360 517	129 261
Summa Ansamlad förlust	-763 107	-704 625

Summa Eget kapital

43 210 570 42 850 052

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 877 000	24 042 900
Summa Långfristiga skulder		11 877 000	24 042 900

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 165 900	256 800
Leverantörsskulder		23 407	15 441
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	26 548	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	210 222	239 534
Summa Kortfristiga skulder		12 426 078	511 775

Summa Skulder

24 303 078 24 554 675

Summa Eget kapital och skulder

67 513 647 67 404 727



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	787 955	588 819
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	475 846	475 846
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	475 846	475 846
Erhållen ränta	28 992	1 718
Erlagd ränta	-456 430	-461 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	836 363	605 107
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 300	-163 078
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 203	49 659
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 097	-113 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	833 266	491 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i laddstolpar	0	-323 440
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-323 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-256 800	-256 800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256 800	-256 800
Årets kassaflöde	576 466	-88 552
Likvida medel vid årets början	1 123 518	1 212 070
Likvida medel vid årets slut	1 699 984	1 123 518



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 781 568	1 549 152
	El laddstolpar	31 473	18 472
	Hyror övrigt	2 450	0
	Övriga primära intäkter	3 000	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 818 491	1 567 624
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 818 491	1 567 624

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	5 744
	Övriga sekundära intäkter	4 018	48 213
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 018	53 957
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och utemiljö	-40 922	-28 588
	Snö och halk-bekämpning	-35 983	-58 824
	Reparationer	-9 792	-31 944
	El	-28 462	-29 776
	Vatten	-137 146	-119 028
	Sophämtning	-56 674	-45 002
	Fastighetsförsäkring	-48 273	-44 287
	Förvaltningsavtalskostnader	-77 804	-74 807
	Övriga driftkostnader	-9 000	-26 243
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-444 056	-458 500
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-288	0
	Extern revision	-17 575	-11 800
	Konsultkostnader	-16 891	0
	Medlemsavgifter	-15 728	-15 032
	Föreningsverksamhet	-5 750	-4 972
	Övriga förvaltningskostnader	-6 903	-7 025
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 135	-38 829
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-37 200	-42 200
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-12 317	-13 888
	Utbildning	0	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 517	-59 588

Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-428 913	-428 913
	Avskrivning på markanläggning	-46 933	-46 933
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-475 846	-475 846
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	657	323
	Ränteintäkter HSB bunden placering	26 812	740
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 523	655
	<i>Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 992	1 718
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 382 500	51 382 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 627 984	16 627 984
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	603 426	279 986
	Årets investeringar	0	323 440
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	68 613 910	68 613 910
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 579 890	-2 104 044
	Årets avskrivningar	-475 846	-475 846
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 055 736	-2 579 890
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 558 174	66 034 020
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 352 000	28 920 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 536 000	9 648 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	39 888 000	38 568 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 680 000	25 680 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 680 000	25 680 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

599 984

608 463

Övriga fordringar

187 815

186 292

Summa Övriga fordringar

787 799

794 755

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	2,84%	2029-03-30	4 001 800	42 800
Stadshypotek AB	2,99%	2032-03-30	4 001 800	42 800
SBAB	0,93%	2025-05-09	12 037 500	128 400
Stadshypotek AB	2,7%	2027-03-30	4 001 800	42 800
			24 042 900	256 800

Långfristig del

11 877 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

128 400

Lån som ska konverteras inom ett år

12 037 500

Kortfristig del

12 165 900

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

256 800

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 027 200

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

3 787 800

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,89%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld

2 472

0

Källskatt

24 077

0

Summa Övriga skulder

26 548

0

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

153 151

136 092

Övriga upplupna kostnader

57 071

103 442

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

210 222

239 534

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 Räfsan i Skövde, org.nr. 769632-9890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Räfsan i Skövde 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Räfsan i Skövde 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 provar 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Nyberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MICHAELA HOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:49:59



RIKARD SANDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 13:06:15



MARKUS SKJEGGESTAD SAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:06:00



ANGELICA FÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:34:00



ANNSOFIE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:34:01



MATTIAS BARATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:33:00



MARTIN NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:07:50



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:14:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARTIN NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:19:37



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 16:13:59



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 föreningsstämmans 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.