



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Dolken i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dolken i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0836 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bågen 2	1958-06-11	1961
Dolken 1	1958-06-11	1961
Lansen 1	1958-06-11	1961

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	garageplatser	428
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 221
42	p-platser	0

Totalt 123 objekt 4 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 3 rok, 16 st 4 rok. I föreningen finns även 1 st föreningslokal. På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 49 radhus med adresserna Norra Bergvägen 33, Falkvägen 42 och Vintergatan 47-52.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Jansson	Ordförande	2024-04-17
Ann-Christin Svensson	Ledamot	2022-07-04
Roger Johansson	Ledamot	2020-06-30
Michael Karlsson	Ledamot	2014-04-28
Henrik Berntsson	Ledamot	2019-04-04
Alexander Nicklasson	Ledamot	2024-04-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Berntsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Wallin, Peter Jansson, Michael Karlsson och Roger Johansson.

Revisorer har varit: Carina Otter med Jenny Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sofia Agardtsson (sammankallande) och Hedil Al-Ameri, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-12 då beslut fastslogs att anta HSB Normalstadgar 2023. På extra-stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1,75 %.

En förändring av årsavgiften med +8,5% 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 2024-09-12.

Under 2024 har följande underhåll och övriga större åtgärder utförts:

- Stamreovering och byte av termostater pågår löpande
- Åtgärdat skadade tegelfogar på gavlarna
- Åtgärdat de dagvatten-brunnar och ledningar som ej klarade funktionstestet 2023.
- Minimerat påverkan från växtlighet på fastigheter och dagvattenledningar.
- Cirkulationspump för fjärrvärmes är nu förberedd för snabbt byte
- Översyn av elavtalen samt byte till lågenergilampor
- Demontering av motorvärmearruttage i kallgarage
- Brandsyn och kontroll av brandskydd med komplettering av brandsläckare, brandfilt samt brandvarnare

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Relining/kulvertrenovering, fönsterbyte och målning av fasader
2013	Målning av garage
2016	Byte av varmgarageportar
2017	Balkongrenovering
2020	Byte av takpapp

Under 2025 planeras följande åtgärder att utföras:

- Kontroll/genomspolning av dagvatten-brunnar och ledningar
- Termostatventiler och golvbrunnar byts löpande efter behov
- Löpande byte/underhåll av träpanel och förrådsdörrar som är påverkade av väder, växtlighet mm.
- Utdelning av lägenhetspärm med viktig information för den boende

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69, varav 68 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69, varav 68 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	85	135	109	128	171
Skuldsättning, kr/kvm	987	1 122	1 370	1 412	1 455
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 087	1 122	1 370	1 412	1 455
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	164	158	159	163	143
Årsavgifter, kr/kvm	610	600	582	577	571
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	590	643	616	610	604
Nettoomsättning, tkr	2 737	2 692	2 599	2 573	2 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	138	104	137	-428	438
Soliditet, %	26	23	20	17	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas garageytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

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	160 280	0	0	160 280
Underhållsfond, kr	1 183 408	0	1 467 510	1 467 510
S:a bundet eget kapital, kr	1 343 688	0	1 467 510	1 627 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	220 500	103 668	-1 467 510	40 066
Årets resultat, kr	103 668	-103 668	137 794	137 794
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	324 168	0	-1 329 716	177 860
S:a eget kapital, kr	1 667 856	0	137 794	1 805 650

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 363 000 kr och ianspråktagande har gjorts med 78 898 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	324 168
Årets resultat, kr	137 794
Reservation till underhållsfond, kr	-363 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	78 898
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	177 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	177 860

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	137 794 kr
Avsättning till underhållsfond	-363 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>78 898 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-284 102 kr
Resultat efter fondförändring	-146 308 kr

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 736 724	2 687 269
Övriga rörelseintäkter		5 270	26 840
Summa Rörelseintäkter		2 741 994	2 714 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 052 274	-2 107 630
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 425	-48 333
Personalkostnader	Not 5	-153 693	-137 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-176 485	-176 485
Summa Rörelsekostnader		-2 450 877	-2 469 612
Rörelseresultat		291 117	244 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 870	14 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-179 193	-155 775
Summa Finansiella poster		-153 323	-140 829
Resultat efter finansiella poster		137 794	103 668
Resultat före skatt		137 794	103 668
Årets resultat		137 794	103 668



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	5 426 267	5 602 753
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 426 267	5 602 753

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsandel HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

5 426 767 5 603 253

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran		0	2 847
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	752 064	564 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 268	112 667
Summa Kortfristiga fordringar		868 332	680 258

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		700 000	900 000
Summa Kortfristiga placeringar		700 000	900 000

Kassa och bank

Handkassa		128	1 400
Summa Kassa och bank		128	1 400

Summa Omsättningstillgångar

1 568 460 1 581 658

Summa Tillgångar

6 995 227 7 184 911



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	160 280	160 280
Fond för yttre underhåll	1 467 510	1 183 408
Summa Bundet eget kapital	1 627 790	1 343 688

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	40 066	220 500
Årets resultat	137 794	103 668
Summa Fritt eget kapital	177 860	324 168

Summa Eget kapital	1 805 650	1 667 856
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 641 608	2 921 600
Summa Långfristiga skulder		3 641 608	2 921 600

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		946 672	1 813 344
Leverantörsskulder		43 133	293 782
Skatteskulder		44 643	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	48 389	72 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	465 133	415 806
Summa Kortfristiga skulder		1 547 970	2 595 455

Summa Skulder		5 189 578	5 517 055
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		6 995 227	7 184 911
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	291 117	244 497
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	176 485	176 485
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	176 485	176 485
Erhållen ränta	25 870	14 946
Erlagd ränta	-183 134	-149 998
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	310 338	285 930
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 333	-8 936
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-176 777	144 838
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-178 109	135 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 228	421 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	40 546
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	40 546
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-146 664	-1 046 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146 664	-1 046 668
Årets kassaflöde	-14 436	-584 289
Likvida medel vid årets början	1 465 031	2 049 321
Likvida medel vid årets slut	1 450 596	1 465 031



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 576 676	2 532 408
	Hyror garage och parkeringsplatser	150 900	139 845
	El laddplatser	12 982	17 391
	Övriga primära intäkter	1 096	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 741 654	2 689 644
	Hyresbortfall	-4 930	-2 375
	<i>Summa</i>	-4 930	-2 375
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 736 724	2 687 269
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och utemiljö	-90 771	-111 612
	Snö och halk-bekämpning	-84 618	-144 342
	Reparationer	-77 471	-61 274
	Planerat underhåll	-78 898	-289 740
	El	-95 496	-87 275
	Uppvärmning	-521 062	-461 575
	Vatten	-145 693	-118 748
	Sophämtning	-109 761	-88 545
	Fastighetsförsäkring	-54 909	-50 376
	Kabel-TV och bredband	-192 603	-192 555
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-429 105	-341 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-166 365	-159 948
	Övriga driftkostnader	-5 523	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 052 274	-2 107 630
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-638
	Administrationskostnader	-1 059	-144
	Extern revision	-15 200	-11 800
	Konsultkostnader	-6 510	-1 763
	Medlemsavgifter	-27 003	-25 807
	Föreningsverksamhet	-9 662	-5 092
	Övriga förvaltningskostnader	-8 991	-3 089
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 425	-48 333

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 734	-77 039
	Revisionsarvode	-2 896	-2 823
	Övriga arvoden	-42 375	-30 036
	Sociala avgifter	-22 188	-25 765
	Utbildning	-1 500	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 693	-137 163
Not 6	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	-147 411	-147 411
	Avskrivning på markanläggning	-29 074	-29 074
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-176 485	-176 485
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	550	689
	Ränteintäkter HSB bunden placering	24 718	14 230
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	602	27
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 870	14 946
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-179 193	-155 275
	Övriga räntekostnader	0	-500
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-179 193	-155 775

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 007 177	13 007 177
	Ingående anskaffningsvärde mark	180 600	180 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	419 291	257 106
	Årets investeringar	0	162 185
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 607 068	13 607 068
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 004 315	-7 827 830
	Årets avskrivningar	-176 485	-176 485
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 180 801	-8 004 315
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 426 267	5 602 753
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 195 000	27 030 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 019 000	18 522 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	57 214 000	45 552 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 613 300	7 613 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 613 300	7 613 300
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	750 468	563 631
	Övriga fordringar	1 596	1 113
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	752 064	564 744

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	3,92%	2025-01-02	833 340	33 332
Stadshypotek AB	2,72%	2026-09-30	2 190 000	60 000
Stadshypotek AB	2,67%	2027-09-30	833 340	33 332
Stadshypotek AB	2,74%	2027-09-30	731 600	20 000
			4 588 280	146 664
Långfristig del			3 641 608	
Nästa års amortering av långfristig skuld			113 332	
Lån som ska konverteras inom ett år			833 340	
Kortfristig del			946 672	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			146 664	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			586 656	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,93%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	119
Källskatt	1 417	0
Inre fond	46 972	72 309
Övriga kortfristiga skulder	0	95
<i>Summa Övriga skulder</i>	48 389	72 523

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	242 378	218 032
Upplupna räntekostnader	20 144	24 085
Övriga upplupna kostnader	202 611	173 689
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	465 133	415 806

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 HSBs Bostadsrättsförening Dolken i Skövde, org.nr. 766600-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Dolken 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. 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 HSBs Bostadsrättsförening Dolken 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Otter
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:41:50



ALEXANDER NICKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 06:56:31



MICHAEL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:10:19



ROGER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:20:25



ANN-CHRISTIN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:15:05



HENRIK BERNTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 13:12:31



CARINA OTTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 12:53:39



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 21:05:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CARINA OTTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 17:01:28



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 21:05:22



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.