



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Skatan i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skatan i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0976 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatan 38	1964-10-08	1965

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 390
14	Lokaler (hyresrätt)	125
1	Förråd	16
39	P-platser	0
Totalt 117 objekt		4 531

Föreningens lägenheter fördelas på:
9 st 1 rok
24 st 2 rok
30 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Veronika Härling	Ordförande
Marianne Johansson	Ledamot
Anders Funk	Ledamot
Peter Rusten	Ledamot
Amanda Gustafsson	Ledamot
Marta Grancow-Grabka	Suppleant
Elin Bergström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Veronika Härling för posten som ordförande så denna väljs på ett år. Elin Bergström (suppleant), Amanda Gustafsson och Peter Rustén (ledamöter).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Johansson, Anders Funk, Peter Rusten och Veronika Härling.

Revisorer har varit: Erik Berggren med Ove Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingrid Hennersten (sammankallande) och Marie-Louise Broman, valda vid föreningsstämman.

Representant i HSB:s fullmäktige har varit: Veronika Härling med Peter Rustén som suppleant.

Vicevärd har varit: Veronika Härling och Peter Rustén. Peter har haft ansvar för p-platser, medans båda har delat på inkomna ärenden från medlemmar och leverantörer. Marianne har haft hand om den yttre miljön.

Miljösamordnare har varit: Mimmi Johansson

Brandskyddsansvarig har varit: Veronika Härling och Peter Rustén.

Studieorganisatör har varit: Marianne Johansson

Underhållplansansvarig har varit: Veronika Härling och Peter Rustén.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 19 medlemmar varav 18 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-07. På stämman deltog 13 medlemmar varav 13 röstberättigade medlemmar. På extra föreningsstämman beslutades enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3% per 2024-01-01. I samband med budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2% per 2025-01-01.

I samband med en villkorsändring av lån beslutade styrelsen att lösa lånet på 650 000 kr.

Underhållsplanering

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-30.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 utfördes år 2019.

Under året har föreningen utfört renovering av dränering samt trokrum/tvättstuga i källaren på Härenegatan 9.

Föreningen har under året påbörjat en utredning av ventilationen då OVK och radonmätning varit underkänd.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte av takbeläggning.
2022	Porttelefoni och elektronisk tvättstugeökning.
2007-2008	Stamrenovering, fönsterbyte, nya lägenhetsdörrar, elarbeten, ventilationsarbeten.
2004	Ytterligare dränerings- och markarbeten.
2001	Fasadrenovering, balkongrenovering, nya tak över entréer, dränerings- och markarbeten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Laddstolpar för elbilar samt renovering parkeringsytor
2027	Byte värmekulvert
2025	Utökad avfallshantering med fler kärl och sopskåp

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan

Agenda Förvaltning avseende fastighetsskötsel och lokalvård

Tele2 avseende TV och bredband

Telia avseende mobiltelefoni

Fortum avseende fastighetsel

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 8 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75 varav 74 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	262	232	248	200
Skuldsättning, kr/kvm	3 552	3 796	3 909	4 016	4 129
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 666	3 918	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	192	176	173	181	170
Årsavgifter, kr/kvm	874	848	800	781	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	859	834	794	769	764
Nettoomsättning, tkr	3 890	3 781	3 569	3 485	3 463
Resultat efter finansiella poster, tkr	-86	362	429	498	-21
Soliditet, %	22	21	19	18	16

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningens resultatunderskott beror främst på att årets bokförda underhållskostnader överstiger den genomsnittliga årskostnaden för underhåll som föreningens underhållsplan visar. Därtill har föreningen gjort åtgärder och underhåll på skyddsrummen. Föreningen har också haft högre kostnader för underhåll av utemiljö i form av klippning av buskar/träd och ogrärensning än budgeterat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är 536 222 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 223 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	249 155	0	0	249 155
Underhållsfond, kr	3 302 403	0	-222 335	3 080 068
S:a bundet eget kapital, kr	3 551 558	0	-222 335	3 329 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	963 274	361 519	222 335	1 547 127
Årets resultat, kr	361 519	-361 519	-86 040	-86 040
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 324 793	0	136 295	1 461 087
S:a eget kapital, kr	4 876 351	0	-86 040	4 790 310

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254 000 kr samt ianspråktagande skett med 476 335 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	1 324 792
Årets resultat, kr	-86 040
Reservation till underhållsfond, kr	-254 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	476 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 461 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 461 087

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	3 890 165	3 780 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 855	216
Summa Rörelseintäkter		3 894 020	3 781 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 756 973	-2 184 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 288	-72 057
Personalkostnader	Not 6	-131 513	-119 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-620 984	-620 984
Summa Rörelsekostnader		-3 594 758	-2 997 158
Rörelseresultat		299 262	783 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 069	67 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 371	-489 523
Summa Finansiella poster		-385 302	-422 434
Resultat efter finansiella poster		-86 040	361 519
Resultat före skatt		-86 040	361 519
Årets resultat		-86 040	361 519

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 806 618	18 427 602
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 806 618	18 427 602
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsandel HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		17 807 118	18 428 102

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		29 355	31 938
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 715 729	1 343 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	115 212	130 096
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 860 296	1 505 182
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	202	300
<i>Summa Kassa och bank</i>		202	300
Summa Omsättningstillgångar		3 860 498	4 505 482
Summa Tillgångar		21 667 617	22 933 585

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	249 155	249 155
Fond för yttre underhåll	3 080 068	3 302 403
Summa Bundet eget kapital	3 329 223	3 551 558

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 547 127	963 274
Årets resultat	-86 040	361 519
Summa Fritt eget kapital	1 461 087	1 324 792

Summa Eget kapital**4 790 310****4 876 350**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 693 750	10 552 500
Summa Långfristiga skulder		6 693 750	10 552 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 398 595	6 652 745
Leverantörsskulder		356 640	412 904
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	72 689	82 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	355 632	356 450
Summa Kortfristiga skulder		10 183 557	7 504 734

Summa Skulder**16 877 307****18 057 234****Summa Eget kapital och skulder****21 667 617****22 933 585**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	299 262	783 952
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	620 984	620 984
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	620 984	620 984
Erhållen ränta	83 069	67 089
Erlagd ränta	-467 093	-489 018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	536 222	983 008
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 284	-16 770
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-68 306	-275 651
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-52 022	-292 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	484 200	690 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 112 900	-512 900
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 112 900	-512 900
Årets kassaflöde	-628 700	177 686
Likvida medel vid årets början	4 320 407	4 142 721
Likvida medel vid årets slut	3 691 707	4 320 407



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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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.

Beskattnings

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 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 835 572	3 723 876
	Hyror lokaler	32 226	33 936
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 236	43 236
	Hyror övrigt	1 710	0
	Övriga primära intäkter	3 045	2 119
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 915 789	3 803 167
	Hysesbortfall	-25 624	-22 272
	<i>Summa</i>	-25 624	-22 272
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 890 165	3 780 895
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	3 855	0
	Övriga sekundära intäkter	0	216
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 855	216
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-769 733	-661 950
	Snö och halk-bekämpning	-3 604	0
	Reparationer	-58 848	-31 894
	Planerat underhåll	-476 335	-204 338
	El	-103 114	-103 312
	Uppvärmning	-566 914	-511 021
	Vatten	-202 028	-185 186
	Sophämtning	-104 622	-100 733
	Fastighetsförsäkring	-43 095	-42 746
	Kabel-TV och bredband	-103 752	-104 850
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 020	-101 437
	Förvaltningsavtalskostnader	-137 540	-137 002
	Övriga driftkostnader	-83 368	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 756 973	-2 184 469

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	0	-1 443
	Administrationskostnader	-8 774	-9 217
	Extern revision	-13 325	-13 150
	Konsultkostnader	-24 702	-10 497
	Medlemsavgifter	-33 317	-31 841
	Föreningsverksamhet	-3 470	-3 186
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-2 723
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 288	-72 057
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	-58 100	-52 300
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-39 600	-44 600
	Löner och övriga ersättningar	-375	-400
	Sociala avgifter	-30 438	-19 348
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-131 513	-119 648
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-607 107	-607 107
	Avskrivning på markanläggning	-13 877	-13 877
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-620 984	-620 984

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 675 436	30 675 436
	Ingående anskaffningsvärde mark	103 440	103 440
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	277 544	277 544
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 056 420	31 056 420
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 628 818	-12 007 834
	Årets avskrivningar	-620 984	-620 984
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 249 802	-12 628 818
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 806 618	18 427 602
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	133 000	133 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	49 333 000	49 333 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 910 000	25 910 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 910 000	25 910 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 691 505	1 320 107
	Skattekonto	24 224	23 041
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 715 729	1 343 148
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	48 690	43 095
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 522	87 001
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	115 212	130 096
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Lidköping	202	300
	<i>Summa Kassa och bank</i>	202	300

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Lidköping	4,29%	2025-06-30	3 438 750	105 000
Sparbanken Lidköping	4,29%	2025-03-30	1 138 575	14 100
Sparbanken Lidköping	1,42%	2025-04-01	3 648 750	105 000
Sparbanken Lidköping	1,48%	2027-01-01	3 438 750	105 000
Sparbanken Lidköping	4,29%	2025-10-01	962 520	28 800
Stadshypotek AB	3,31%	2026-06-30	3 465 000	105 000
			16 092 345	462 900

Långfristig del	6 693 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	210 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 188 595
Kortfristig del	9 398 595
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	462 900
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 851 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	15 898	15 554
Personalens källskatt	14 910	25 200
Inre fond	41 881	41 881
<i>Summa Övriga skulder</i>	72 689	82 635

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	307 215	306 124
Upplupna räntekostnader	26 002	24 724
Övriga upplupna kostnader	22 415	25 602
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	355 632	356 450

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 Skatan i Lidköping, org.nr. 769000-0976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skatan 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 uppger, 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 Skatan 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 revisionssed 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

VERONIKA HÄRLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:15:55



PETER RUSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 18:08:43



ANDERS FUNK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:04:06



AMANDA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 07:57:15



MARIANNE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 22:36:19



ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:02:17



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:42:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:03:46



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:44:20



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.