



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Läckö | Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Läckö i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0836 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Leoparden 11	1951-10-04	1954
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
4	lokaler (hyresrätt)	99
8	p-platser	104
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 849
6	garageplatser	84
Totalt 48 objekt		2 136

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 13 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Gustafsson	Ordförande
Jan-Christer Haller	Ledamot
Ingrid Sjölin	Ledamot
Andreas Härling	Ledamot
Liselott Karlsson	Ledamot
Eva Haller	Suppleant
Anette Sundberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Gustafsson, Jan-Christer Haller och Eva Haller.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Christer Haller, Anders Gustafsson, Ingrid Sjölin och Andreas Härling.

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

Valberedning har varit: Hanna Åkesson (sammankallande) och Gustav Myrberg, valda vid föreningsstämman.

Jan-Christer Haller har varit vice ordförande

Liselott Karlsson har varit sekreterare och HSB-representant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Fr.o.m. 2024-07-01 höjdes avgiften för de lägenheter som kompletterats med balkong med 525 kr per månad. Detta gäller 24 lägenheter av föreningens totalt 30. Då inte alla lägenheter kompletterades med balkonger medförde det att föreningens andelstal räknades om.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-04-25.

Föreningen har beställt en förstudie avseende eventuella installationer av solceller, laddstolpar och batterier. Förstudien kommer att redovisas första halvåret 2025.

Ordinarie årsstämma hölls 2024-06-17. Vid stämman togs beslut nr 2 om antagande av nya stadgar. De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket.

Under 2023 togs beslut om inglasning av balkonger och upphandling av entreprenör och avtal skrevs under slutet av 2023. Arbetet med inglasningen genomfördes under månaderna april-maj 2024. Slutbesiktning av arbetet gjordes den 22 maj 2024 och godkändes.

Föreningen har 2 lån som har omplacerats vid 2 tillfällen under 2024. Med anledning av dagens ränteläge har styrelsen beslutat att lägga båda lånen på 3 månaders ränta fram till 1 april 2025 då ny omplacering skall ske.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- År 2000 genomfördes en stamreovering.
- År 2014 färdigställdes reoveringen av balkonger.
- År 2016 gjordes fönsterbyten.
- År 2019 reoverades fasaden.
- År 2023 lades dräneringen om och nya stenplattor lades på framsidan
- År 2024 genomfördes inglasning av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	238	287	217	279	256
Skuldsättning, kr/kvm	4 270	3 666	4 023	3 299	3 431
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 693	4 064	4 238	3 299	3 431
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	197	177	172	184	176
Årsavgifter, kr/kvm	962	877	805	782	774
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	93	93	85
Totala intäkter, kr/kvm	914	865	813	836	905
Nettoomsättning, tkr	1 819	1 719	1 585	1 546	1 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	229	108	240	-47
Soliditet, %	24	26	22	27	24

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	48 775	0	0	48 775
Underhållsfond, kr	2 143 928	0	100 000	2 243 928
S:a bundet eget kapital, kr	2 192 703	0	100 000	2 292 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	375 106	228 759	-100 000	503 865
Årets resultat, kr	228 759	-228 759	93 217	93 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	603 865	0	-6 783	597 082
S:a eget kapital, kr	2 796 568	0	93 217	2 889 785

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande 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	603 865
Årets resultat, kr	93 217
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	597 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	597 082

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 819 010	1 655 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 279	118 012
Summa Rörelseintäkter		1 857 289	1 773 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-988 064	-875 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 281	-65 000
Personalkostnader	Not 6	-78 290	-81 088
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 411	-352 446
Summa Rörelsekostnader		-1 518 047	-1 374 359
Rörelseresultat		339 242	398 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 468	1 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 493	-171 946
Summa Finansiella poster		-246 025	-169 952
Resultat efter finansiella poster		93 217	228 759
Resultat före skatt		93 217	228 759
Årets resultat		93 217	228 759



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 910 384	9 543 980
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	35 059	39 442
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	13 683
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 945 443	9 597 105

Finansiella anläggningstillgångar

Medlemsinsats HSB		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

10 945 943 9 597 605

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	625 548	1 131 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 310	76 574
Summa Kortfristiga fordringar		736 858	1 207 993

Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering HSB		400 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 136 858 1 207 993

Summa Tillgångar

12 082 801 10 805 598



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	48 775	48 775
Fond för yttre underhåll	2 243 928	2 143 928
Summa Bundet eget kapital	2 292 703	2 192 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	503 865	375 106
Årets resultat	93 217	228 759
Summa Fritt eget kapital	597 082	603 865

Summa Eget kapital	2 889 785	2 796 568
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 877 088	4 665 954
Summa Långfristiga skulder		1 877 088	4 665 954

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 799 616	2 848 750
Leverantörsskulder		103 575	129 705
Skatteskulder		7 149	6 034
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	203 067	202 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	202 522	156 506
Summa Kortfristiga skulder		7 315 929	3 343 076

Summa Skulder		9 193 017	8 009 030
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 082 801	10 805 598
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	339 242	398 711
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	391 411	352 446
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	391 411	352 446
Erhållen ränta	1 302	1 994
Erlagd ränta	-237 323	-172 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	494 632	580 901
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 830	7 461
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 817	-497 035
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	18 646	-489 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	513 278	91 327
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 739 750	-304 635
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 739 750	-304 635
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 162 000	-323 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 162 000	-323 000
Årets kassaflöde	-64 472	-536 308
Likvida medel vid årets början	1 086 153	1 622 460
Likvida medel vid årets slut	1 021 680	1 086 153



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.
Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrigt

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 779 012	1 622 304
	Hyror lokaler	27 004	27 004
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 835	28 632
	Övriga primära intäkter	466	175
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 842 317	1 678 115
	Hyresbortfall	-7 707	-7 457
	Avsatt till inre fond	-15 600	-15 600
	<i>Summa</i>	-23 307	-23 057
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 819 010	1 655 058
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Uppsägning av avtal för plats till mobiltelefoni-anläggning	0	50 000
	Övriga sekundära intäkter	38 279	68 012
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 279	118 012
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-160 822	-159 368
	Snö och halk-bekämpning	-4 125	-3 750
	Reparationer	-103 108	-38 439
	Planerat underhåll	0	-7 820
	El	-37 891	-35 331
	Uppvärmning	-268 269	-241 803
	Vatten	-94 088	-85 417
	Sophämtning	-30 546	-34 600
	Fastighetsförsäkring	-56 883	-47 574
	TV och bredband	-84 702	-78 765
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 550	-50 320
	Förvaltningsavtalskostnader	-95 765	-92 638
	Övriga driftkostnader	-314	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-988 064	-875 825

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	-796	-16 003
	Administrationskostnader	-93	-9 842
	Extern revision	-14 125	-12 625
	Bankkostnader	-21 635	0
	Medlemsavgifter	-18 434	-17 618
	Föreningsverksamhet	-2 230	-2 997
	Övriga förvaltningskostnader	-2 968	-5 916
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 281	-65 000
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	-32 680	-33 810
	Revisionsarvode	-3 045	-2 900
	Vicevärdsarvode	-27 030	-27 000
	Övriga arvoden	-3 910	-6 335
	Sociala avgifter	-11 625	-11 043
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 290	-81 088
Not 7	Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-288 148	-249 183
	Avskrivning på markanläggning	-98 880	-98 880
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 382	-4 382
	<i>Summa Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>	-391 411	-352 446

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 127 663	11 127 663
	Ingående anskaffningsvärde mark	68 660	68 660
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 438 925	132 375
	Årets investeringar	1 753 433	2 306 550
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 388 681	13 635 248
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 091 268	-3 743 205
	Årets avskrivningar	-387 029	-348 063
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 478 297	-4 091 268
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 910 384	9 543 980
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	206 000	206 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	59 000	59 000
	<i>Summa</i>	21 265 000	21 265 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 003 800	7 940 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 003 800	7 940 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	43 824	0
	Årets investeringar	0	43 824
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 824	43 824
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 382	0
	Årets avskrivningar	-4 382	-4 382
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 765	-4 382
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 059	39 442
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning av balkonger	13 683	2 059 422
	Omklassificering till byggnad	-13 683	-2 045 739
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	13 683

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

621 680

1 086 152

Övriga fordringar

3 868

45 207

Summa Övriga fordringar

625 548

1 131 359

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

54 386

52 044

TV och bredband

21 213

19 691

Upplupna ränteintäkter

1 166

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 545

4 839

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 310

76 574

Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	--	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	-------------	--------	----------------------

Stadshypotek AB

1,47%

2025-03-01

1 238 250

13 000

Stadshypotek AB

1,48%

2025-09-30

1 366 616

50 000

Stadshypotek AB

1,65%

2026-12-01

241 088

104 000

Stadshypotek AB

4,21%

2027-09-01

1 820 000

80 000

Stadshypotek AB

4,1%

2025-01-14

1 485 000

30 000

Stadshypotek AB

3,39%

2025-04-01

2 525 750

76 000

8 676 704

353 000

Långfristig del

1 877 088

Nästa års amortering av långfristig skuld

184 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 615 616

Kortfristig del

6 799 616

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

353 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 412 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,06%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Arbetsgivaravgifter

9 095

11 238

Källskatt

9 359

11 051

Momsskuld

0

1 560

Inre fond

184 613

173 043

Övriga kortfristiga skulder

0

5 189

Summa Övriga skulder

203 067

202 081

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	172 977	139 131
	Upplupna räntekostnader	16 545	5 375
	Revisionsarvode	13 000	12 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	202 522	156 506

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 Läckö i Lidköping, org.nr. 769000-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Läckö i Lidköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Läckö i Lidköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Hägglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:00:08



JAN-CHRISTER HALLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 22:20:39



ANDREAS HÄRLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 21:30:29



LISELOTT KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 22:06:13



INGRID SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:35:02



MARIA HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:44:19



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:08:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:41:57



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:08:08



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.