



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gäddan i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gäddan i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-1099 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 1940. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gäddan 10	1939-10-04	1939

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
36	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 743
1	Föreningslokal	23
20	P-platser	0
Totalt 57 objekt		1 766

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 1 rok

18 st 2 rok

6 st 2.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pierre Lindskog	Ordförande
Erik Berggren	Ledamot
Marianne Bonnevier	Ledamot
Alexandra Bjerkvold	Ledamot
Josefine Adolfsson	Ledamot
Kristina Sjöberg	Suppleant
Richard Fernow	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pierre Lindskog för posten som ordförande då denna väljs på ett år och för posten som ledamot. Josefine Adolfsson och Alexandra Bjerkvold (ledamöter). Samt Kristina Sjöberg och Richard Fernow (suppleanter).

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Bonnevier, Pierre Lindskog, Alexandra Bjerkvold och Josefine Adolfsson.

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

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 19 medlemmar varav 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 6% per 2024-01-01. I samband med budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4% per 2025-01-01.

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 2024-04-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Målning miljöhus, lagning asfaltsytor
2022	Balkonger
2022	Miljöhus
2022	Parkeringsplatser
2022	Horisontella stammar
2018	Porttelefoni och passagesystem
2018	Målning av trapphus
1987	Omfattande renovering inkl stambyte

I underhållsplan de närmaste 5 åren finns:

Målning av inomhusytor
Byte/målning av takdetaljer
Cirkulationspump byts vid behov.
Termostatventiler
Renovering källarfönster

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplan
Fortum avseende fastighetsel
Tele2 avseende TV och bredband
Anticimex avseende fuktmätning och ohyra
Presto avseende brandsäkerhet
Securitas angående jourservice

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42, varav 41 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	332	302	364	373	387
Skuldsättning, kr/kvm	10 054	10 352	10 517	10 682	3 590
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 187	10 352	10 517	10 682	3 590
Räntekänslighet, %	8	9	10	12	4
Energikostnad, kr/kvm	234	240	217	219	189
Årsavgifter, kr/kvm	1 219	1 150	1 054	924	885
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 255	1 198	1 074	947	910
Nettoomsättning, tkr	2 211	2 076	1 871	1 650	1 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	-188	35	398	398
Soliditet, %	16	15	16	15	32

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

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar, som inte påverkar kassaflödet. Samt på de ökade räntekostnaderna för 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 236 274 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 329 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	58 160	0	0	58 160
Underhållsfond, kr	3 326 577	0	109 000	3 435 577
S:a bundet eget kapital, kr	3 384 737	0	109 000	3 493 737
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	160 912	-188 432	-109 000	-136 520
Årets resultat, kr	-188 432	188 432	-13 567	-13 567
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-27 520	0	-122 567	-150 087
S:a eget kapital, kr	3 357 217	0	-13 567	3 343 650

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 109 000 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	-27 520
Årets resultat, kr	-13 567
Reservation till underhållsfond, kr	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-150 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-150 087

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	2 211 421	2 070 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 100	18 013
Summa Rörelseintäkter		2 215 521	2 088 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-863 324	-1 056 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 200	-71 247
Personalkostnader	Not 6	-57 984	-42 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-599 762	-599 762
Summa Rörelsekostnader		-1 558 270	-1 770 475
Rörelseresultat		657 252	318 283
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 189	1 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 008	-507 760
Summa Finansiella poster		-670 818	-506 714
Resultat efter finansiella poster		-13 567	-188 432
Resultat före skatt		-13 567	-188 432
Årets resultat		-13 567	-188 432

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 392 573	20 967 040
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	75 888	101 183
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 468 461	21 068 223
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsandel HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		20 468 961	21 068 723

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 563
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	675 036	734 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	64 553	55 951
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		739 589	792 044
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	406	4 575
<i>Summa Kassa och bank</i>		406	4 575
Summa Omsättningstillgångar		1 039 995	796 620
Summa Tillgångar		21 508 956	21 865 343

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	58 160	58 160
Fond för yttre underhåll	3 435 577	3 326 577
Summa Bundet eget kapital	3 493 737	3 384 737

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-136 520	160 912
Årets resultat	-13 567	-188 432
Summa Ansamlad förlust	-150 086	-27 520

Summa Eget kapital

3 343 651 3 357 217

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 735 349	7 730 200
Summa Långfristiga skulder		5 735 349	7 730 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 020 400	10 312 949
Leverantörsskulder		132 205	162 350
Skatteskulder		6 352	7 469
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	23 106	25 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	247 893	269 197
Summa Kortfristiga skulder		12 429 956	10 777 926

Summa Skulder

18 165 305 18 508 126

Summa Eget kapital och skulder

21 508 956 21 865 343



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	657 252	318 283
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	599 762	599 762
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	599 762	599 762
Erhållen ränta	4 189	1 045
Erlagd ränta	-675 854	-507 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	585 350	411 285
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 101	-15 412
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-54 575	51 038
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-61 676	35 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	523 674	446 910
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-287 400	-287 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-287 400	-287 400
Årets kassaflöde	236 274	159 510
Likvida medel vid årets början	699 197	539 686
Likvida medel vid årets slut	935 471	699 197

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 förlånga 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 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 124 648	2 004 408
	Hyror lokaler	1 440	2 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	73 800	62 280
	Övriga primära intäkter	16 753	9 057
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 216 641	2 078 645
	Hysesbortfall	-5 220	-7 900
	<i>Summa</i>	-5 220	-7 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 211 421	2 070 745
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	3 900	0
	Övriga sekundära intäkter	200	18 013
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 100	18 013
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-111 882	-173 554
	Snö och halk-bekämpning	-2 250	0
	Reparationer	-21 939	-46 164
	Planerat underhåll	0	-115 700
	El	-47 212	-50 667
	Uppvärmning	-260 142	-234 762
	Vatten	-106 353	-133 533
	Sophämtning	-35 407	-40 840
	Fastighetsförsäkring	-54 114	-53 184
	Kabel-TV och bredband	-47 624	-46 266
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 830	-57 664
	Förvaltningsavtalskostnader	-109 596	-104 313
	Övriga driftkostnader	-6 975	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-863 324	-1 056 647

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	-1 436
	Administrationskostnader	-510	-32 532
	Extern revision	-12 925	-15 475
	Medlemsavgifter	-21 140	-20 204
	Föreningsverksamhet	-1 825	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 200	-71 247
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	-38 621	-28 625
	Revisionsarvode	-4 000	4 000
	Övriga arvoden	-1 500	-7 000
	Sociala avgifter	-13 863	-11 193
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 984	-42 818
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>		
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-490 393	-490 393
	Avskrivning på markanläggning	-84 074	-84 074
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 295	-25 295
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-599 762	-599 762

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 907 903	23 907 903
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 600	15 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 681 477	1 681 477
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 604 980	25 604 980
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 637 940	-4 063 473
	Årets avskrivningar	-574 467	-574 467
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 212 407	-4 637 940
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 392 573	20 967 040
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	115 000	115 000
	<i>Summa</i>	20 915 000	20 915 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 700 000	18 700 000
	Varav i eget förvar	-8 685 000	-8 685 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 015 000	10 015 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	252 953	252 953
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	252 953	252 953
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-151 770	-126 475
	Årets avskrivningar	-25 295	-25 295
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-177 065	-151 770
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 888	101 183
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	635 065	694 621
	Skattekonto	39 971	39 909
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	675 036	734 530

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	49 260	43 600
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	2 755	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 538	12 351
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	64 553	55 951

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	247	4 420
Danske Bank	159	155
<i>Summa Kassa och bank</i>	406	4 575

Not 13	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>
Danske Bank	4,39%	2025-01-31	4 180 800	62 400
Danske Bank	3,95%	2026-02-02	5 844 749	109 400
Danske Bank	3,49%	2025-10-31	7 730 200	115 600
			17 755 749	287 400

Långfristig del	5 735 349
Nästa års amortering av långfristig skuld	109 400
Lån som ska konverteras inom ett år	11 911 000
Kortfristig del	12 020 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	287 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 149 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,85%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Inre fond	23 106	25 960
<i>Summa Övriga skulder</i>	23 106	25 960

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	184 123	164 883
	Upplupna räntekostnader	46 064	46 910
	Övriga upplupna kostnader	17 706	57 404
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	247 893	269 197

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 Gäddan i Lidköping, org.nr. 769000-1099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gäddan 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. Revisornas 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 HSB Bostadsrättsförening Gäddan i Lidköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lidköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Klas Flood
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PIERRE LINDSKOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:32:41



JOSEFINE ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:52:31



MARIANNE BONNEVIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:48:02



ALEXANDRA BJERKVOLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:08:32



ERIK BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:16:36



KLAS FLOOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:29:00



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:24:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KLAS FLOOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:31:02



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:25:04



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.