



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Maden i Lilla Edet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Maden i Lilla Edet med säte i Lilla Edet org.nr. 763000-1308 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lilla Edet kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maden 16	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg genom upphandling via Söderberg & Partner. 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
13	förråd	101
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 541
15	garageplatser	231
35	p-platser	455
Totalt 111 objekt		3 328

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st rum och pentry.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Charlie Nyström	Ordförande	2016-05-17
Lisa Marberg	Ledamot	2016-05-17
Christian Liljemark	Ledamot	2018-06-13
Sofia Liljemark	Ledamot	2016-05-17
Daniel Lundqvist	Ledamot	2017-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Lundqvist, Sofia Liljemark, Charlie Nyström samt Christian Liljemark.

Firman tecknas två i förening av Lisa Marberg, Charlie Nyström, Sofia Liljemark samt Tommy Holgersson (extern firmatecknare).

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

Valberedning har varit: Christian Liljemark, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

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.

Föreningen har bytt tak på hus 1a-b , även förstärkt det inför eventuell solcellsanläggning.

Vinden har också blivit tilläggsisolerad.

Hus 2 3a-b blev i juli drabbade av en stor översvämning i källaren , efter ett skyfall.

Saneringen efter den räknas bli klar under början 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Fönsterbyte1994
- Stambyte 1997
- Inglasning av balkonger 2003
- Renovering södervägg 2011
- Dränerat grunden hus 1 och 2 2016
- Omfogning av södervägg hus 1 (1b) 2018
- Relining av avloppstammar hus 1 och 2 2020
- Takbyte hus 2 3a-3b 2021
- Takbyte hus 1 1a-1b 2024

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

- Byte av södervägg hus 2 (3b)
- Är i tidigt planeringsstadium för att sätta upp laddstolpar för elbilar.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Irma Städservice avseende lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan samt jourservice.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Telia avseende kabel-tv och internet.

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

- Renovera södergavel hus 2 (3b)
- Isolera vinden hus 2 (3a-b)
- Tidigt planeringsstadium av elladdstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	322	346	357	306	0
Skuldsättning, kr/kvm	769	827	950	1 019	1 037
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	869	912	966	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	190	184	192	195	0
Årsavgifter, kr/kvm	915	882	797	773	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	853	858	883	859	0
Nettoomsättning, tkr	2 452	2 405	2 283	2 219	2 147
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 671	693	695	-974	-158
Soliditet, %	26	48	39	26	40

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 att föreningen har bytt tak på hus 1a-b , även förstärkt det inför eventuell solcellsanläggning. Vinden har också blivit tilläggsisolerad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 628 830 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 322 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter med 3 % inför nästkommande år, eventuellt ta ett nytt lån för att täcka framtida återinvesteringar. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	164 565	0	0	164 565
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 070 118	0	-1 070 118	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 234 683	0	-1 070 118	164 565
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	661 214	692 734	1 070 118	2 424 066
Årets resultat, kr	692 734	-692 734	-1 671 112	-1 671 112
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 353 948	0	-600 994	752 954
S:a eget kapital, kr	2 588 631	0	-1 671 112	917 519

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 660 500 kr samt ianspråktagande skett med 1 730 617 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	1 353 948
Årets resultat, kr	-1 671 112
Reservation till underhållsfond, kr	-660 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 730 618
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	752 954

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	752 954

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	2 451 621	2 365 995
Övriga rörelseintäkter		2 154	39 208
Summa Rörelseintäkter		2 453 775	2 405 203

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 644 881	-1 109 857
Övriga externa kostnader	Not 4	-133 015	-242 928
Personalkostnader	Not 5	-94 510	-92 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-200 000	-221 000
Summa Rörelsekostnader		-4 072 406	-1 666 205

Rörelseresultat

-1 618 632 **738 998**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 137	3 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 618	-49 917
Summa Finansiella poster		-52 481	-46 264

Resultat efter finansiella poster

-1 671 112 **692 734**

Resultat före skatt

-1 671 112 **692 734**

Årets resultat

-1 671 112 **692 734**

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	1 299 8001 499 800
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 299 8001 499 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		1 300 3001 500 300

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		451 469
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 192 0773 820 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 73943 557
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 242 8613 865 611
Summa Omsättningstillgångar		2 242 8613 865 611
Summa Tillgångar		3 543 1615 365 911

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	164 565	164 565
Fond för yttre underhåll	0	1 070 118
Summa Bundet eget kapital	164 565	1 234 683

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 424 066	661 214
Årets resultat	-1 671 112	692 734
Summa Fritt eget kapital	752 953	1 353 948

Summa Eget kapital

917 518 2 588 631

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 207 952	2 318 157
Leverantörsskulder		79 862	95 475
Skatteskulder		2 667	4 834
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	94 206	108 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	240 955	250 223
Summa Kortfristiga skulder		2 625 642	2 777 280

Summa Skulder

2 625 642 2 777 280

Summa Eget kapital och skulder

3 543 161 5 365 911



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 618 632	738 998
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	200 000	221 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	200 000	221 000
Erhållen ränta	3 137	3 652
Erlagd ränta	-55 618	-49 917
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-1 471 112	913 734
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 081	-3 802
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-41 432	-44 060
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-47 513	-47 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 518 625	865 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-110 205	-135 560
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 205	-135 560
Årets kassaflöde	-1 628 830	730 312
Likvida medel vid årets början	3 806 240	3 075 929
Likvida medel vid årets slut	2 177 410	3 806 240



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 49 år.

Avskrivningstid på ombyggnationer: 30 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 208 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	2 199 936	2 115 420
	Hyror garage och parkeringsplatser	93 000	91 655
	Hyror förbrukningsbaserad	0	750
	Hyror informationsöverföring	124 416	124 416
	Hyror övrigt	32 472	28 936
	Övriga primära intäkter	5 963	44 026
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 455 787	2 405 203
	Avgiftsbortfall	-36	0
	Hysesbortfall	-4 130	0
	<i>Summa</i>	-4 166	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 451 621	2 405 203
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-228 879	0
	Snö och halk-bekämpning	-7 090	0
	Reparationer	-45 616	-10 082
	Planerat underhåll	-2 395 002	-57 196
	El	-66 559	-53 901
	Uppvärmning	-318 873	-300 369
	Vatten	-159 137	-160 627
	Sophämtning	-64 073	-61 460
	Fastighetsförsäkring	-32 256	-30 006
	Kabel-TV och bredband	-124 439	-128 246
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 900	-70 900
	Förvaltningsavtalskostnader	-132 058	-227 737
	Övriga driftkostnader	0	-9 332
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 644 881	-1 109 856
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 523	0
	Administrationskostnader	-6 777	-4 759
	Extern revision	-13 125	-11 050
	Konsultkostnader	-71 153	-81 899
	Medlemsavgifter	-26 552	-25 376
	Föreningsverksamhet	-1 870	-2 166
	Övriga förvaltningskostnader	-4 016	-117 678
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 015	-242 928

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-53 500
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-12 800	-15 000
	Löner och övriga ersättningar	-500	-555
	Sociala avgifter	-20 410	-19 865
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 510	-92 420
Not 6	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	-200 000	-221 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-200 000	-221 000
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 102 100	8 102 100
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 800	99 800
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 201 900	8 201 900
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 702 100	-6 481 100
	Årets avskrivningar	-200 000	-221 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 902 100	-6 702 100
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 299 800	1 499 800
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	240 000	240 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	250 000	250 000
	<i>Summa</i>	22 490 000	22 490 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 412 000	6 412 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 412 000	6 412 000

Fastighetsbetckning: Maden 16 Värdeår: 1962

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 177 410

3 806 240

Övriga fordringar

14 667

14 344

Summa Övriga fordringar

2 192 077

3 820 584

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 739

43 557

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 739

43 557

Not 11	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>
Swedbank Hypotek AB	3,56%	2025-01-28	905 185	54 860
Swedbank Hypotek AB	3,56%	2025-01-28	756 555	46 560
Swedbank Hypotek AB	3,59%	2025-02-28	546 212	34 140
			2 207 952	135 560

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 207 952

Kortfristig del

2 207 952

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

135 560

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

542 240

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,57%

Finns swap-avtal

Ja

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

Övriga skulder

Inre fond

94 086

108 591

Övriga kortfristiga skulder

120

0

Summa Övriga skulder

94 206

108 591

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	204 143	196 760
	Upplupna räntekostnader	16 108	4 659
	Övriga upplupna kostnader	20 704	48 804
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	240 955	250 223

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 Maden i Lilla Edet, org.nr. 763000-1308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Maden i Lilla Edet för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lilla Edet

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Antonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Maden i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLIE NYSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 05:37:38



DANIEL LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:41:54



SOFIA LILJEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:21:03



CHRISTIAN LILJEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 09:16:31



LISA MARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 18:10:44



LENA ANTONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:41:42



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:59:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Maden i Lilla Edet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ANTONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:53:59



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:59:40



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.