



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Lökebacken i Lysekil

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lökebacken i Lysekil med säte i Lysekil org.nr. 716444-1573 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Boverket är borgenär för samtliga lån.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lysekil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Lökebacken	1987-03-23	1988
Prästtorp 1:30	1987-03-23	1988

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 056
8	garageplatser	96
Totalt 45 objekt		3 152

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 14 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lysekil Tuntorp GA:1	G:A	0	0 / 0	Vägar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Johansson	Ordförande (fr o m 2024-06-13)
Sven Hagaeus	Ledamot (ordf t o m 2024-06-13)
Ronny Lundh	Ledamot
Käthe Engelbrektsson	Ledamot
Carina Wallström	Ledamot
Roger Petersson	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Johansson, Ronny Lundh samt Carina Wallström.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Hagaeus, Ronny Lundh, Käthe Engelbrektsson och Mikael Johansson.

Revisorer har varit: Josefine Svärd med Christina Bergkvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Susanne Kristensson (sammankallande) samt Martin Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 29 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

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 2024-11-25.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

- Målning och byte av belysning i våra soprum i samband med införande av källsortering.
- Föreningen har bytt enstaka fönster.
- Ett antal elradiatorer har bytts i lägenheterna.
- Filter har bytts i samtliga ventilationsaggregat i lägenheterna vid vår och höst.
- Två radonfläktar har bytts.
- OVK besiktning .
- Slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar.
- Byte av en varmvattenberedare.
- Installation av ny luftvärmepump i föreningslokalen.

Under året har följande reparationer gjorts

- Rensat avlopp i några lägenheter.
- Reparationer av några ventilationsaggregat i lägenheterna.

Under året har följande investeringar gjorts

Inga investeringar har gjorts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Målning och byte av träpanel på fasader har utförts i genomsnitt vart 10 år.
- Luftvärmesystem utbytt till elvärme, nytt ventilationssystem installerades i samband med detta.
- Varmvattenberedarna är utbytta.
- Föreningen har installerat fiber i samtliga lägenheter och föreningslokalen.

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

Föreningen köper en underhållsplan av HSB Göteborg. Denna gäller det uppskattade underhållet för de närmaste 50 åren. Vartannat år kommer HSB Göteborgs underhållsplanerare ut till föreningen för en uppdatering av denna plan. Våren 2025 kommer nästa uppdatering av planen att ske. Den årliga avsättningen till föreningens underhållsfond bygger på denna plan. Föreningens avsättning till underhållsfonden är 900 000 kr för 2025.

Enligt nuvarande underhållsplan skall nedanstående underhåll genomföras de närmaste 5 åren.

- 2025 Byte av ventilationsaggregat i lägenheterna.
- 2026 Inget större planerat underhåll.
- 2027 Byte av varmvattenberedare och OVK besiktning.
- 2028 Inget större planerat underhåll.
- 2029 Byte av fönster och balkongdörrar.

Större beräknade underhållsåtgärder enligt planen som kommer att utföras inom 10 år är förutom ovanstående.

- 2030 Byte av takpannor samt målning fasader för hälften av föreningens byggnader samt OVK besiktning.
- 2031 Byte av takpannor samt målning fasader av föreningens resterande byggnader.
- 2032 Inget större planerat underhåll.
- 2033 OVK besiktning.
- 2034 Inget större planerat underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	391	369	325	343	328
Skuldsättning, kr/kvm	4 351	4 547	4 606	4 665	4 723
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 488	4 547	4 606	4 665	4 723
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	85	84	66	69	69
Årsavgifter, kr/kvm	767	752	702	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	761	777	752	752	740
Nettoomsättning, tkr	2 393	2 335	2 292	2 292	2 256
Resultat efter finansiella poster, tkr	847	774	616	-241	-584
Soliditet, %	38	38	35	33	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvadratmeter enligt BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas utifrån föreningens totala yta.

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. I föreningens årsavgift för o m år 2023 ingår även avgift för informationsöverföring.

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	1 524 988	0	0	1 524 988
Underhållsfond, kr	5 068 328	0	740 665	5 808 993
S:a bundet eget kapital, kr	6 593 316	0	740 665	7 333 981
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 322 346	773 594	-740 665	1 355 275
Årets resultat, kr	773 594	-773 594	846 908	846 908
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 095 940	0	106 243	2 202 183
S:a eget kapital, kr	8 689 256	0	846 908	9 536 164

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 335 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 095 940
Årets resultat, kr	846 908
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 202 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 202 183
------------------------------------	------------------

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	2 393 359	2 335 284
Övriga rörelseintäkter		6 405	38 529
Summa Rörelseintäkter		2 399 764	2 373 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-994 215	-953 168
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 181	-88 287
Personalkostnader	Not 5	-196 608	-188 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-225 000	-225 000
Summa Rörelsekostnader		-1 494 004	-1 455 140
Rörelseresultat		905 760	918 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	248 850	166 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-307 702	-311 214
Summa Finansiella poster		-58 852	-145 079
Resultat efter finansiella poster		846 908	773 594
Resultat före skatt		846 908	773 594
Årets resultat		846 908	773 594

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	15 230 841	15 455 841
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 230 841	15 455 841

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

15 231 341 15 456 341

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 683	10 081
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	708 606	2 396 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	241 763	185 728
Summa Kortfristiga fordringar		955 052	2 592 258

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 500 000	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		7 500 000	5 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		22 654	10 640
Summa Kassa och bank		22 654	10 640

Summa Omsättningstillgångar

8 477 706 7 602 898

Summa Tillgångar

23 709 048 23 059 239

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 524 988	1 524 988
Fond för yttre underhåll	5 808 993	5 068 328
Summa Bundet eget kapital	7 333 981	6 593 316

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 355 274	1 322 346
Årets resultat	846 908	773 594
Summa Fritt eget kapital	2 202 183	2 095 939

Summa Eget kapital

9 536 164

8 689 255

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 290 000	13 715 000
Summa Långfristiga skulder		11 290 000	13 715 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 425 000	180 000
Leverantörsskulder		76 177	86 927
Skatteskulder		8 377	5 615
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 776	4 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 554	377 813
Summa Kortfristiga skulder		2 882 884	654 984

Summa Skulder

14 172 884

14 369 984

Summa Eget kapital och skulder

23 709 048

23 059 239



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	905 760	918 673
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	225 000	225 000
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	225 000	225 000
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	74 745	166 135
----------------	--------	---------

Erlagd ränta	-308 300	-311 811
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

897 205	997 997
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	202 022	-145 480
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 502	37 191
---	---------	--------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	185 520	-108 289
--	----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 082 725	889 708
------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-180 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-180 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

902 725	709 708
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	7 318 736	6 609 028
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	8 221 461	7 318 736
-------------------------------------	------------------	------------------

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:	100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 4 345 576 tkr

Underskottet är oförändrat jämfört med föregående år

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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall använts i år avviker föregående års uppställning 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	2 233 176	2 189 472
	Årsavgifter avgift Telia Triple Play	110 112	110 112
	Hyror garage och parkeringsplatser	31 200	28 800
	Uthyrning föreningslokalen	13 800	6 900
	Övriga primära intäkter	5 071	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 393 359	2 335 284
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 393 359	2 335 284
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-12 413	-24 965
	Snö och halk-bekämpning	0	-11 236
	Reparationer	-68 754	-57 516
	Planerat underhåll	-159 396	-127 767
	El	-79 673	-91 774
	Vatten	-188 382	-165 562
	Sophämtning	-78 549	-78 998
	Fastighetsförsäkring	-66 799	-60 512
	Kabel-TV och bredband	-145 008	-147 266
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 190	-109 162
	Förvaltningsavtalskostnader	-81 052	-78 411
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-994 215	-953 168
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 200	-2 650
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 990	0
	Administrationskostnader	-16 248	-10 283
	Extern revision	-15 625	-11 500
	Konsultkostnader	0	-15 000
	Medlemsavgifter	-20 100	-20 100
	Föreningsverksamhet	-13 739	-9 102
	Övriga förvaltningskostnader	-4 279	-19 652
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 181	-88 287

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse *	-74 100	-82 485
	Revisionsarvode	-1 600	-1 550
	Övriga arvoden **	-86 598	-74 645
	Löner och övriga ersättningar	-474	-975
	Sociala avgifter	-33 836	-29 030
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-196 608	-188 685

* varav styrelsearvode 47 500:- (46 000:- år 2023), mötesersättning 26 600:- (36 485:- år 2023)

** varav arvode valberedning och fritidskommitté 4 400:- (4 200:- år 2023), ersättning till vicevärdar som även är styrelseledamöter 21 600:- (21 000:- år 2023)

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	-225 000	-225 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-225 000	-225 000

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	248 568	164 810
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	282	1 325
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	248 850	166 135

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-306 390	-310 164
	Övriga räntekostnader	-1 312	-1 050
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-307 702	-311 214

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 448 136	25 448 136
	Ingående anskaffningsvärde mark	860 000	860 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	26 308 136	26 308 136
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 852 295	-4 627 295
	Årets avskrivningar	-225 000	-225 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 077 295	-4 852 295
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-6 000 000	-6 000 000
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	-6 000 000	-6 000 000
	Utgående redovisat värde	15 230 841	15 455 841
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 606 000	15 653 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	104 000	104 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 767 000	4 137 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	40 000	40 000
	Summa	20 517 000	19 934 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	158 078	158 078
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	158 078	158 078
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-158 078	-158 078
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-158 078	-158 078
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga fordringar

Summa Övriga fordringar

698 807

9 799

708 606

2 308 096

88 353

2 396 449

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 105

67 658

241 763

121 064

64 664

185 728

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

Summa Övriga kortfristiga placeringar

7 500 000

7 500 000

5 000 000

5 000 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2,44%	2025-10-24	2 245 000	0
Swedbank Hypotek	2,14%	2026-05-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,1%	2026-10-23	2 470 000	180 000
Swedbank Hypotek	2,28%	2028-11-24	4 000 000	0
			13 715 000	180 000

Långfristig del

Nästa års amortering av långfristig skuld

Lån som ska konverteras inom ett år

Kortfristig del

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång

Finns swap-avtal

11 290 000

180 000

2 245 000

2 425 000

180 000

720 000

0

2,22%

Nej

Boverket är borgenär för samtliga lån.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	2 455	1 308
	Inre fond	3 321	3 321
	<i>Summa Övriga skulder</i>	5 776	4 629

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 Brf Lökebacken i Lysekil, org.nr. 716444-1573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lökebacken i Lysekil 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 från BoRevision 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 Brf Lökebacken i Lysekil 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 försumelse 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.

Lysekil

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Josefine Svärd
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIKAEL JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 11:05:44



RONNY LUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 16:57:25



CARINA WALLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 15:38:41



KÄTHE ENGELBREKTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 14:37:27



SVEN HAGAEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 18:36:17



ROGER PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 11:02:16



JOSEFINE SVÄRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 08:48:25



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 09:38:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOSEFINE SVÄRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 08:49:45



FIOLA REXHPEI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 09:37:27



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.