



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Havstena i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Havstena med säte i Skövde org.nr. 766600-0935 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 2024-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grubbagården 5	1962-04-24	1964
Grubbagården 6	1962-04-24	1964
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 m²
8	lokaler (hyresrätt)	104
172	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 770
85	garageplatser	1 245
138	p-platser	0
Totalt 403 objekt		13 119

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 34 st 2 rok, 94 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Toyvo Esserius	Ordförande
Leif Bardh	Ledamot
Eva-Britt Eriksson	Ledamot
Lena Johansson	Ledamot
Carina Esserius	Ledamot
Torbjörn Karlsson	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Toyvo Esserius, Eva-Britt Eriksson och Carina Esserius.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Britt Eriksson, Toyvo Esserius, Torbjörn Karlsson och Mikael Andersson.

Revisorer har varit: Daniel Murath med Marita Kjellen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Styrelsen har valts till valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

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 2024-02-29.

Följande har utförts under året:

- Ny entrédörr vid föreningslokalen
- Nya Portkodsosor
- Utomhusbelysning, entréer, garage samt pollare till området
- Relining dagvatten/avlopp påbörjat 2024, färdigt 2025
- Åtgärdat vattenskador
- Uppgraderat återvinningen

Under kommande år planeras:

- Planteringar i området
- Byte av nya temperaturgivare i alla lgh
- Ev IMD tas upp på stämman
- Fasadvätt låghus
- Radonmätning
- Hissbesiktning
- Ansökan om ny infart för lastbil till återvinning
- Byte av samtliga papperkorgar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210, varav 209 innehar bostadsrätt. under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209, varav 208 innhar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	254	190	166	163	0
Skuldsättning, kr/kvm	687	773	674	767	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	765	862	751	854	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	156	143	135	136	0
Årsavgifter, kr/kvm	720	680	660	650	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	95	0
Totala intäkter, kr/kvm	687	643	624	614	0
Nettoomsättning, tkr	9 002	8 434	8 186	8 053	7 925
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 500	-2 166	607	386	522
Soliditet, %	61	58	65	61	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	699 700	0	0	699 700
Underhållsfond, kr	5 170 502	0	228 204	5 398 706
S:a bundet eget kapital, kr	5 870 202	0	228 204	6 098 406
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 360 678	-2 165 946	-228 204	10 966 528
Årets resultat, kr	-2 165 946	2 165 946	1 499 894	1 499 894
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 194 732	0	1 271 690	12 466 422
S:a eget kapital, kr	17 064 934	0	1 499 894	18 564 828

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 770 000 kr samt ianspråktagande skett med 541 796 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	11 194 732
Årets resultat, kr	1 499 894
Reservation till underhållsfond, kr	-770 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	541 796
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 466 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 466 422

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 499 894 kr
Avsättning till underhållsfond	-770 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>541 796 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-228 204 kr
Resultat efter fondförändring	1 271 690 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 002 145	8 424 522
Övriga rörelseintäkter		10 433	9 353
Summa Rörelseintäkter		9 012 578	8 433 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 335 508	-8 477 263
Övriga externa kostnader	Not 4	-290 480	-307 438
Personalkostnader	Not 5	-330 234	-331 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 287 046	-1 277 646
Summa Rörelsekostnader		-7 243 267	-10 394 332
Rörelseresultat		1 769 310	-1 960 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 896	23 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 313	-228 769
Summa Finansiella poster		-269 417	-205 489
Resultat efter finansiella poster		1 499 894	-2 165 946
Resultat före skatt		1 499 894	-2 165 946
Årets resultat		1 499 894	-2 165 946



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	26 118 707	27 377 375
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	165 948	100 326
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	1 321 271	171 938
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 605 926	27 649 639

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Norra Götaland		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

27 606 426 27 650 139

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 242	8 274
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 578 839	1 757 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 799	155 963
Summa Kortfristiga fordringar		1 751 880	1 921 835

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		37 548	27 811
Summa Kassa och bank		37 548	27 811

Summa Omsättningstillgångar

2 789 427 1 949 646

Summa Tillgångar

30 395 854 29 599 786



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	699 700	699 700
Fond för yttre underhåll	5 398 706	5 170 502
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 098 406	5 870 202

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 966 528	13 360 678
Årets resultat	1 499 894	-2 165 946
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	12 466 422	11 194 732

Summa Eget kapital**18 564 828****17 064 934**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	3 050 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	3 050 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 009 906	7 089 958
Leverantörsskulder		856 431	754 410
Skatteskulder		24 481	17 429
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	460 606	457 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 479 602	1 165 108
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 831 026	9 484 852

Summa Skulder**11 831 026****12 534 852****Summa Eget kapital och skulder****30 395 854****29 599 786**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 769 310	-1 960 457
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 287 046	1 277 646
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 287 046	1 277 646
Erhållen ränta	10 896	23 280
Erlagd ränta	-288 009	-200 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 779 244	-859 777
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 500	-14 016
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	433 922	624 284
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	415 422	610 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 194 666	-249 509
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 243 333	-3 438 992
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 243 333	-3 438 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 130 052	1 301 242
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 130 052	1 301 242
Årets kassaflöde	821 281	-2 387 259
Likvida medel vid årets början	1 733 827	4 121 086
Likvida medel vid årets slut	2 555 108	1 733 827

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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 inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används 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	8 479 704	7 999 848
	Hyror lokaler	11 553	11 532
	Hyror garage och parkeringsplatser	488 001	431 600
	Avgifter elbilsladdning	37 247	10 784
	Övriga primära intäkter	39 236	35 708
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 055 741	8 489 472
	Hysesbortfall	-53 596	-30 858
	Avsatt till inre fond	0	-34 092
	<i>Summa</i>	-53 596	-64 950
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 002 145	8 424 522
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 202 038	-1 392 601
	Snö och halk-bekämpning	-7 585	-4 921
	Reparationer	-152 698	-411 141
	Planerat underhåll	-541 796	-3 376 678
	El	-406 537	-582 567
	Uppvärmning	-1 165 827	-849 963
	Vatten	-479 753	-442 850
	Sophämtning	-271 237	-285 958
	Fastighetsförsäkring	-124 595	-114 307
	Kabel-TV och bredband	-62 660	-62 496
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-302 110	-295 058
	Förvaltningsavtalskostnader	-583 498	-560 579
	Övriga driftkostnader	-35 174	-98 144
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 335 508	-8 477 263
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	-3 841	-25 178
	Administrationskostnader	-55 424	-52 595
	Extern revision	-20 800	-20 000
	Konsultkostnader	-6 250	-6 250
	Medlemsavgifter	-82 476	-78 820
	Föreningsverksamhet	-100 753	-102 208
	Övriga förvaltningskostnader	-20 936	-22 386
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-290 480	-307 438

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	-155 067	-157 888
	Revisionsarvode	-7 000	-8 500
	Övriga arvoden	-34 999	-23 710
	Vicevärdsarvode	-66 403	-67 000
	Sociala avgifter	-66 765	-74 888
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-330 234	-331 986
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	-1 258 668	-1 258 668
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-28 378	-18 978
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 287 046	-1 277 646
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 598 956	55 003 603
	Ingående anskaffningsvärde mark	436 420	436 420
	Årets investeringar	0	3 595 353
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 035 376	59 035 376
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 658 001	-30 399 332
	Årets avskrivningar	-1 258 668	-1 258 668
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 916 669	-31 658 001
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 118 707	27 377 375
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	831 000	831 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 344 000	1 344 000
	<i>Summa</i>	145 175 000	145 175 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 773 300	23 773 300
	Varav i eget förvar	-2 505 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 268 300	23 773 300

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	139 329	85 125
----------------------------	---------	--------

Årets investeringar	94 000	54 204
---------------------	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	233 329	139 329
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-39 003	-20 025
------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-28 378	-18 978
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-67 381	-39 003
---	----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	165 948	100 326
---------------------------------	----------------	----------------

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	171 938	382 503
--------------------------------------	---------	---------

Årets investeringar	1 149 333	0
---------------------	-----------	---

Omklassificering till byggnad	0	-210 565
-------------------------------	---	----------

<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 321 271	171 938
---	------------------	----------------

Pågående nyanläggning avser relining av dagvatten och avlopp. Det förväntas vara klart under 2025 och kosta 4,5 - 5miljoner kronor.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 517 561	1 706 016
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	61 278	51 582
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 578 839	1 757 598
--------------------------------	------------------	------------------

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>
SBAB	3,13%	2025-07-09	3 050 000	200 000
SEB Bolån AB	3,16%	2025-11-28	3 000 000	200 000
Stadshypotek AB	4,0%	2025-01-09	2 800 000	160 000
Stadshypotek AB	4,14%	2025-09-30	159 906	120 004
			9 009 906	680 004
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 009 906	
Kortfristig del			9 009 906	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			680 004	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 720 016	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,43%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	2 500	2 894
Källskatt	2 782	2 884
Inre fond	412 071	441 374
Övriga kortfristiga skulder	43 253	10 795
<i>Summa Övriga skulder</i>	460 606	457 947

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	743 212	730 370
Upplupna räntekostnader	41 909	49 605
Övriga upplupna kostnader	694 481	385 133
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 479 602	1 165 108

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 Havstena i Skövde, org.nr. 766600-0935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Murath
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOYVO ESSERIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:48:49



LEIF BARDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:15:56



TORBJÖRN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:01:50



LENA RAGNHILD E JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:21:27



ANDERS MIKAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 21:12:59



EVA-BRITT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:41:25



CARINA ESSERIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:35:41



DANIEL MURATH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 06:00:38



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:49:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

DANIEL MURATH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 06:04:47



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:50:04



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.