



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skatan i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skatan i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0976 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skatan 38	1964-10-08	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 391
14	lokaler (hyresrätt)	142
39	p-platser	0
Totalt 116 objekt		4 533

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 9 st 1 rok
- 24 st 2 rok
- 30 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marianne Johansson	Ledamot
Anders Funk	Ledamot
Peter Rustén	Ledamot
Veronika Härling	Ordförande
Marta Grancow-Grabka	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Johansson (ledamot), Marta Grancow-Grabka (suppleant) samt Veronika Härling för posten som ordförande.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Funk, Peter Rustén och Veronika Härling.

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

Valberedning har varit: Ingrid Hennersten (sammankallande) och Marie-Louise Broman, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB:s fullmäktige har varit: Inger Albertsson med Veronika Härling som suppleant.

Vicevärd har varit: Inger Albertsson fram till årsskiftet, Peter Rustén har varit efter årsskiftet.

Miljösamordnare har varit: Marianne Johansson och Oskar Bergman.

Brandskyddsansvarig har varit: Inger Albertsson och Peter Rustén.

Studieorganisatör har varit: Inger Albertsson och Marianne Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 22 medlemmar och 1 övrig, 22 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-02-07. På stämman deltog 13 medlemmar, varav 13 röstberättigade medlemmar. På extra föreningsstämman beslutades enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023 samt till ordförande valdes Veronika Härling för tiden fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 6% per 2023-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3% per 2024-01-01.

Underhållsplanering

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 utfördes år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes år 2022.

Sparat sortering av matavfall år 2022.

Obligatorisk ventilations kontroll (OVK) har utförts år 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Byte av tak.
2022	Porttelefoni och elektronisk tvättstugeökning.
2007-2008	Stamreovering, fönsterbyte, nya lägenhetsdörrar, elarbeten, ventilationsarbeten.
2004	Ytterligare dränerings- och markarbeten.
2001	Fasadrenovering, balkongrenovering, nya tak över entréer, dränerings- och markarbeten.

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

Årtal	Ändamål
2023-2024	Ev. laddstolpar för elbilar
2027	Byte värmekulvert

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning och underhållsplan

Agena Förvaltning avseende fastighetsskötsel och lokalvård

Tele2 avseende TV och bredband

Telia avseende mobiltelefoni

Fortum avseende fastighetsel

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80, varav 79 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	262	232	248	200	175
Skuldsättning, kr/kvm	3 796	3 909	4 016	4 129	4 242
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 918	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	176	173	181	170	169
Årsavgifter, kr/kvm	848	800	781	773	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	834	794	769	764	767
Nettoomsättning, tkr	3 781	3 569	3 485	3 463	3 478
Resultat efter finansiella poster, tkr	362	429	498	-21	-67
Soliditet, %	21	19	18	16	15

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	249 155	0	0	249 155
Underhållsfond, kr	3 232 741	0	69 662	3 302 403
S:a bundet eget kapital, kr	3 481 896	0	69 662	3 551 558
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	603 642	429 294	-69 662	963 274
Årets resultat, kr	429 294	-429 294	361 519	361 519
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 032 936	0	291 857	1 324 793
S:a eget kapital, kr	4 514 832	0	361 519	4 876 351

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 274 000 kr samt ianspråktagande skett med 204 338 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	1 032 936
Årets resultat, kr	361 519
Reservation till underhållsfond, kr	-274 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 338
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 324 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 324 793

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 781 110	3 569 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31 285
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 781 110	3 600 653
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 847 295	-1 920 967
Underhåll enligt plan	Not 5	-204 338	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-204 893	-188 790
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-119 648	-95 422
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-620 984	-620 984
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 997 158	-2 826 164
RÖRELSERESULTAT		783 952	774 489
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		67 089	13 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 523	-358 307
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-422 434	-345 196
ÅRETS RESULTAT		361 519	429 294

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	361 519	429 294
Reservering till fond för yttre underhåll	-274 000	-254 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	204 338	0
Överföring till balanserat resultat	291 857	175 294

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	18 427 602	19 048 586
Summa materiella anläggningstillgångar		18 427 602	19 048 586
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 428 102	19 049 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 320 107	2 142 421
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	54 979	58 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	130 096	110 067
Summa kortfristiga fordringar		1 505 182	2 310 726
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	300	300
Summa kassa och bank		300	300
Summa omsättningstillgångar		4 505 482	4 311 026
SUMMA TILLGÅNGAR		22 933 585	23 360 112

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		249 155	249 155
Fond för yttre underhåll		3 302 403	3 232 741
Summa bundet eget kapital		3 551 558	3 481 896
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		963 274	603 642
Årets resultat		361 519	429 294
Summa fritt eget kapital		1 324 792	1 032 936
Summa eget kapital		4 876 350	4 514 832
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 552 500	11 858 820
Summa långfristiga skulder		10 552 500	11 858 820
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 652 745	5 859 325
Medlemmarnas inre fond	Not 16	41 881	42 210
Leverantörsskulder		412 904	674 455
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	40 754	36 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	356 450	373 656
Summa kortfristiga skulder		7 504 734	6 986 461
Summa skulder		18 057 234	18 845 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 933 585	23 360 112

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	783 952	774 489
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	620 984	620 984
	1 404 936	1 395 473
Erhållen ränta	67 089	13 111
Erlagd ränta	-489 523	-358 307
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	982 503	1 050 278
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 770	-7 053
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-275 146	374 738
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	690 586	1 417 963
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 329 911
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-2 329 911
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-512 900	-486 650
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-512 900	-486 650
ÅRETS KASSAFLÖDE	177 686	-1 398 598
Likvida medel vid årets början	4 142 721	5 541 319
Likvida medel vid årets slut	4 320 407	4 142 721
	177 686	-1 398 598

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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.

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).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 723 876	3 513 036
Hysesintäkt lokaler	11 664	8 534
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 236	39 230
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 820	2 206
Övriga primära intäkter och ersättningar	514	6 362
	3 781 110	3 569 368
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	31 285
	0	31 285
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-31 894	-236 155
El	-103 312	-99 520
Uppvärmning	-511 021	-497 647
Vatten	-185 186	-188 318
Renhållning	-100 733	-97 491
TV, bredband, iptelefoni	-104 851	-109 170
Obligatoriska besiktningar	-52 834	-25 825
Serviceavtal	-17 102	-10 846
Förvaltningskostnader	-592 014	-520 272
Försäkringar	-42 746	-33 725
Fastighetsskatt	-101 437	-97 027
Övriga driftskostnader	-4 166	-4 973
	-1 847 295	-1 920 967
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll Byte Torktumlare	-58 750	0
Underhåll Byte 2 Tvättmaskiner	-145 588	0
	-204 338	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 150	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-137 002	-129 443
Föreningsverksamhet	0	-1 060
Kontorsutrustning och -material	-105	-199
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 112	-2 517
Konsulter	-10 497	0
Förbrukningsinventarier	0	-8 626
Medlemsavgifter HSB	-31 841	-30 585
Stämma och styrelse	-3 186	-2 735
	-204 893	-188 790
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 300	-47 000
Vicevärdsarvode	-31 200	-30 000
Övriga arvoden	-13 400	-1 600
Övriga personalkostnader	-400	-352
Revisionsarvode	-3 000	-2 500
Sociala avgifter	-19 348	-13 971
	-119 648	-95 422
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-607 107	-607 107
Markanläggningar	-13 877	-13 877
	-620 984	-620 984

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 675 436

28 899 106

Omklassificering

0

2 337 699

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-561 369

Ingående anskaffningsvärde mark

103 440

103 440

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

277 544

277 544

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**31 056 420****31 056 420****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-11 869 063

-11 823 326

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

561 369

Årets avskrivningar byggnader

-607 107

-607 107

Ingående avskrivningar markanläggningar

-138 770

-124 893

Årets avskrivningar markanläggningar

-13 877

-13 877

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-12 628 818****-12 007 834****Utgående redovisat värde****18 427 602****19 048 586**

Redovisade värden byggnader

18 199 266

18 806 373

Redovisade värden mark

103 440

103 440

Redovisade värden markanläggningar

124 896

138 774

Fastighetsbeteckning: Skatan 38**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1965

35 000 000

14 200 000

49 200 000

49 200 000

Lokaler

1965

133 000

0

133 000

133 000

35 133 000**14 200 000****49 333 000****49 333 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

25 910 000

25 910 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**25 910 000****25 910 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

23 041

21 890

Övrig skattefordran

31 938

36 348

54 979**58 238****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

130 096

110 067

130 096**110 067**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-09	1 000 000	2 000 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	2 000 000	0
			3 000 000	2 000 000

Not 14 BANK

Sparbanken Lidköping	300	300
	300	300

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping		1,42%	2025-04-01	3 753 750	105 000
Sparbanken Lidköping		1,48%	2027-01-01	3 543 750	105 000
Sparbanken Lidköping		1,15%	2024-10-01	991 320	28 800
Sparbanken Lidköping	2024-01-01	5,44%	2024-03-30	1 152 675	14 100
Sparbanken Lidköping	2024-01-01	4,99%	2024-03-30	3 543 750	105 000
Sparbanken Lidköping		5,59%	2024-02-28	650 000	150 000
Stadshypotek AB		3,31%	2026-06-30	3 570 000	105 000
				17 205 245	612 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 552 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 315 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 337 745

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 652 745**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 451 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 140 745

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	42 210	42 210
Uttag	-329	0
	41 881	42 210

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	25 200	23 100
Arbetsgivaravgifter	15 554	13 715
	40 754	36 815

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	24 724	24 219
Förutbetalda årsavgifter och hyror	306 124	322 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 602	26 677
	356 450	373 656

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Funk

.....
Veronika Härling

.....
Marianne Johansson

.....
Peter Rusten

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Erik Berggren
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skatan i Lidköping, org.nr. 769000-0976

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skatan i Lidköping för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 2023 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 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 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 Brf Skatan i Lidköping för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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.

Lidköping

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Skatan i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VERONIKA HÄRLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:36:49



PETER RUSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:56:12



ANDERS FUNK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:13:10



MARIANNE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:27:01



ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:12:08



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:57:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Skatan i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:13:03



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:57:32



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.