



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Steglitsan I Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Steglitsan i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0950 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Steglitsan 4	1956-11-15	1959
Steglitsan 5	1956-11-15	1959
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7166
1	lokal	484
24	garageplatser	0
53	p-platser	0
Totalt 182 objekt		7650

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 52 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Eriksson	Ordförande
Eivin Lindblom	Ledamot
Björn Lindahl	Ledamot
Ingemar Jonsson	Ledamot
Sune Johansson	Ledamot
Hannah Hjalmarsson	Suppleant
Bengt Olsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eivin Lindblom, Sune Johansson, Bengt Olsson.

Firmatecknare har varit: Eivin Lindblom, Ingemar Jonsson, Sune Johansson, Bengt Eriksson.

Firman tecknas enligt Stadgar 2011, av styrelsen eller två i förening av ovan nämnda personer.

Revisorer har varit: Eva Ehn med Barbro Almgren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen med Eivin Lindblom som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Eivin Lindblom.

Representanter i HSB:s fullmäktige har varit: Bengt Eriksson, med Ingemar Jonsson som suppleant.

Miljösamordnare och brandskyddsansvarig har varit: Eivin Lindblom.

Studieorganisatör har varit: Sune Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-28.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2021.

Imkanalsrensning utfördes senast år 2009.

Föreningens solceller har under året producerat 63 980 Kwh, en ökning på ~6% mot -21. Av det föreningen har producerat så har den egna förbrukningen varit 37 547 Kwh, och 26 433 Kwh har sålts. Intäkterna för försäljning av el har varit 44 700:- och föreningen har sparat cirka 46 000:- genom den egna produktionen. Totalt blir det 90 700:-, vilket innebär ungefär 10% i avkastning på insatt kapital.

Investeringar och underhåll år 2022:

Installationen av portlås på samtliga ytterdörrar och informationstavlor i trapphusen har slutförts under året. Återstående är överlämning från installatören med genomgång hur systemet ska hanteras. Cykelgaraget framför 42:an har utökats med en sektion och belysningen har kompletterats. För att motverka risk för uppkomst av skada så har föreningen kompletterat med räcken vid garagedfarten 44:an. Brandsläckare och uppskyllning av källarkorridor och utgångar med efterlysande skyltar har monterats. 4 stycken parkeringsplatser (besöksparkeringarna bakom 42:an) kommer att förses med ladduttag för elbilar. Dessa är beställda från Eways och kommer att monteras under våren år 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Passagesystem
2020-2021	Takbyte och installation av solpaneler
2015	Relining
2013	Markanläggning
2006	Balkonginglasning
2003	Stamreovering

Övriga händelser och löpande underhåll år 2022:

Lekplatsen är besiktad 220705. Oljade och lackade ytor är behandlade och i övrigt är allt OK. Brandskyddsround görs en gång i kvartalet och protokollförs. Anmärkningar åtgärdas kontinuerligt. Skyddsrummen är sedan tidigare besiktigade och det finns teknisk beskrivning och bruksanvisning i förråden. Vid en okulär besiktning såg allt ut att vara i ordning. Pergolan på innergården har oljats in och växtligheten runt om har beskurits i samarbete med brf Alsiskan. Beskrining av träd har utförts av en arborist, Paul Blick. Radonmätningar har gjorts enligt plan och ett mätinstrument är köpts in för att enkelt kunna göra stickprovstagningar vid behov.

Planeras inom de närmaste åren:

Uppfräschning av trapphusentréer. Förslag tas fram under 2023.
Kontroll av dräneringen på gavel mot tvättstugan i 42:an.

I underhållsplanen de närmsta åren finns också målning av panel och takplåt på carport, och målning av trapphus och källare.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
Billinge Energi avseende fastighetsel.
Tele2 avseende TV och bredband.
Taxi Lidköping avseende utelåsningar.
Michael Paulssons fastighetsservice avseende teknisk förvaltning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121, varav 120 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	221	201	287	198	200
Skuldsättning, kr/kvm	2 031	2 064	2 091	2 122	2 156
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	152	149	147	147	137
Driftskostnad, kr/kvm	271	275	255	295	283
Årsavgifter, kr/kvm	576	570	570	564	553
Totala intäkter, kr/kvm	558	547	619	538	529
Nettoomsättning, tkr	4 248	4 183	4 737	4 119	4 048
Resultat efter finansiella poster, tkr	803	722	1 228	-130	736
Soliditet, %	44	41	40	37	37

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Total andelstalsfördelad årsavgift per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	355 555	0	0	355 555
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 173 129	0	386 875	6 560 004
S:a bundet eget kapital, kr	6 528 684	0	386 875	6 915 559
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 012 508	721 601	-386 875	5 347 234
Årets resultat, kr	721 601	-721 601	803 197	803 197
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 734 109	0	416 322	6 150 431
S:a eget kapital, kr	12 262 793	0	803 197	13 065 990

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 430 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 125 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	5 734 109
Årets resultat, kr	803 197
Reservation till underhållsfond, kr	-386 875
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 150 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 150 431

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 248 216	4 182 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 868	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 271 084	4 182 662
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 075 437	-2 100 325
Underhåll enligt plan	Not 5	-43 125	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-256 956	-231 080
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-115 988	-130 870
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-841 013	-813 746
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 332 519	-3 276 021
RÖRELSERESULTAT		938 565	906 641
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 422	3 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 790	-188 092
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-135 368	-185 041
ÅRETS RESULTAT		803 197	721 601

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	803 197	721 601
Reservering till fond för yttre underhåll	-430 000	-430 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	43 125	0
Överföring till balanserat resultat	416 322	291 601

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 820 172	23 849 657
Inventarier och installationer	Not 10	884 813	933 969
Pågående nyanläggningar	Not 11	50 672	687 500
Summa materiella anläggningstillgångar		24 755 657	25 471 126
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 756 157	25 471 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 548	11 274
Avräkningskonto HSB		2 081 123	1 475 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	19 997	43 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	78 395	63 657
Summa kortfristiga fordringar		2 181 063	1 594 256
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa	Not 16	1 956	1 497
Summa kassa och bank		1 956	1 497
Summa omsättningstillgångar		5 183 019	4 595 753
SUMMA TILLGÅNGAR		29 939 176	30 067 379

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		355 555	355 555
Fond för yttre underhåll		6 560 004	6 173 129
Summa bundet eget kapital		6 915 559	6 528 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 347 234	5 012 508
Årets resultat		803 197	721 601
Summa fritt eget kapital		6 150 431	5 734 108
Summa eget kapital		13 065 990	12 262 793
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 818 625	15 533 625
Summa långfristiga skulder		12 818 625	15 533 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 715 000	255 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	543 453	546 418
Leverantörsskulder		363 728	947 946
Aktuell skatteskuld	Not 19	16	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	30 689	31 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	401 675	490 212
Summa kortfristiga skulder		4 054 561	2 270 961
Summa skulder		16 873 186	17 804 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 939 176	30 067 379

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	938 565	906 641
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	841 013	813 746
	<u>1 779 578</u>	<u>1 720 387</u>
Erhållen ränta	13 422	3 051
Erlagd ränta	-148 790	-188 092
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 644 210</u>	<u>1 535 347</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 820	-42 282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-676 400	696 823
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>986 630</u>	<u>2 189 888</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-125 544	295 625
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-983 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-125 544</u>	<u>-687 500</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-255 000	-203 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-255 000</u>	<u>-203 750</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	606 086	1 298 638
Likvida medel vid årets början	4 476 993	3 178 355
Likvida medel vid årets slut	<u>5 083 079</u>	<u>4 476 993</u>
	606 086	1 298 638

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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.

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 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 125 396	4 084 728
Hysesintäkt garage och bilplatser	144 442	146 368
Konsumtionsavgift el	44 732	0
Avsatt till inre fond	-74 999	-74 999
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 020
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 223	7 241
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 422	18 304
	4 248 216	4 182 662
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	22 868	0
	22 868	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-111 675	-177 082
El	-179 514	-193 239
Uppvärmning	-640 423	-606 172
Vatten	-343 448	-340 496
Renhållning	-110 750	-109 854
Bevakningskostnader	-1 500	0
TV, bredband, iptelefoni	-54 876	-52 309
Serviceavtal	-1 125	0
Förvaltningskostnader	-388 120	-373 770
Försäkringar	-48 688	-46 816
Fastighetsskatt	-163 916	-156 936
Övriga driftskostnader	-31 404	-43 651
	-2 075 437	-2 100 325
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll Påbyggnad cykeltak	-43 125	0
	-43 125	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 875	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-186 389	-172 087
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 728	0
Förbrukningsinventarier	-2 790	-2 402
Medlemsavgifter HSB	-47 559	-46 591
Stämma och styrelse	-1 615	0
	-256 956	-231 080
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 710	-61 495
Vicevärdsarvode	-37 200	-36 543
Övriga personalkostnader	-5 412	-15 812
Revisionsarvode	-200	-2 000
Sociala avgifter	-14 466	-15 020
	-115 988	-130 870
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-689 121	-661 969
Markanläggningar	-102 736	-102 621
Installationer och inventarier	-49 156	-49 156
	-841 013	-813 746

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2061

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

32 085 108

32 085 108

Omklassificering

762 372

983 125

Årets investering byggnader

0

-983 125

Ingående anskaffningsvärde mark

225 400

225 400

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

3 072 481

3 072 481

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**36 145 361****35 382 989****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 609 743

-9 947 774

Årets avskrivningar byggnader

-689 121

-661 969

Ingående avskrivningar markanläggningar

-923 589

-820 968

Årets avskrivningar markanläggningar

-102 736

-102 621

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-12 325 189****-11 533 332****Utgående redovisat värde****23 820 172****23 849 657**

Redovisade värden byggnader

21 548 616

21 475 365

Redovisade värden mark

225 400

225 400

Redovisade värden markanläggningar

2 046 156

2 148 892

Fastighetsbeteckning: Steglitsan 4 och 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	55 000 000	23 200 000	78 200 000	73 400 000
Lokaler		306 000	288 000	594 000	520 000
		55 306 000	23 488 000	78 794 000	73 920 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

20 258 000

20 258 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**20 258 000****20 258 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

983 125

0

Årets investeringar

0

983 125

Utgående anskaffningsvärden

983 125

983 125

Ingående avskrivningar

-49 156

0

Årets avskrivningar

-49 156

-49 156

Utgående avskrivningar

-98 312

-49 156

Utgående redovisat värde**884 813****933 969**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	687 500	983 125
Årets Investering	125 544	687 500
Omklassificering till Byggnader och mark	-762 372	-983 125
Utgående värde pågående nyanläggningar	50 672	687 500

Omklassificering avser passagesystem som färdigställt år 2022, med en beräknad nyttjandeperiod på 15 år.
Pågående nyanläggningar avser laddstolpar, som beräknas färdigställas år 2023. Till en beräknad utgift av 130 000 kr, och en beräknad nyttjandeperiod på 15 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	19 997	5 037
Övrig skattefordran	0	6 964
Övriga kortfristiga fordringar	0	31 828
	19 997	43 829

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 395	63 657
	78 395	63 657

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	3 000 000	3 000 000
			3 000 000	3 000 000

Not 16 KASSA

Handkassa	1 956	1 497
	1 956	1 497

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping	2025-01-03	1,50%	2025-01-03	4 025 000	50 000
Stadshypotek AB	2023-07-01	0,59%	2023-07-01	2 490 000	2 490 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,67%	2024-06-30	2 277 500	80 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	0,85%	2026-06-30	6 741 125	95 000
				15 533 625	2 715 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 818 625**

Nästa års amortering av långfristig skuld 225 000
Lån som ska konverteras inom ett år 2 490 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 715 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 900 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 918 625
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	546 418	580 192
Avsättning	74 999	74 999
Uttag	-77 964	-108 774
	543 453	546 418
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	16	0
	16	0
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	19 564	20 340
Arbetsgivaravgifter	11 125	11 045
	30 689	31 385
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	14 542	14 796
Förutbetalda årsavgifter och hyror	349 797	350 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 336	125 360
	401 675	490 212

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Eriksson

.....
Eivin Lindblom

.....
Björn Lindahl

.....
Ingemar Jonsson

.....
Sune Johansson

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

.....
Eva Ehn
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Steglitsan i Lidköping, org.nr. 769000-0950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Steglitsan i Lidköping för räkenskapsåret 2022. 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 2022 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 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 Steglitsan i Lidköping för räkenskapsåret 2022 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Ehn
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Steglitsan I Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:39:50



INGEMAR JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 10:01:30



BJÖRN LINDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:18:04



SUNE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:56:39



EIVIN LINDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 10:46:11



EVA EHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:54:46



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 21:03:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Steglitsan I Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA EHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:52:41



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 21:03:20



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.