



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Margretelund i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Margretelund i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-2782 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 registrerades 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skalbaggen 1, 2, 3	1972-02-18	1972
Skalbaggen 19	2009-01-01	2009

Totalt 2 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	16
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4437
35	garageplatser	0
51	p-platser	0
Totalt 151 objekt		4453

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 30 st 2 rok, 21 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lidköping Skalbaggen GA:1	G:A			Parkeringsplatser, Kör-och gångytor, Busk-och trädplanteringar, Lekplats med lekutrustning, Cykelparkering, Piskplats, Ytterbelysning, Ledningar för vatten, Dagvatten, Spillvatten, Centralvärmevatten, Hushållsvarmvatten, Tvättstugor med utrustning mm
Lidköping Skalbaggen GA:4	G:A			Centralantennanl för tv och radio, Komplet anläggning från antennmasten på skalbaggen 1 t o m förstärkare och övrig apparatur inom skalbaggen 1, Undercentral för värmeanläggning i skalbaggen 4 jämte ledn inkl vägg-och takputs, Elinstallationer mm
Lidköping Skalbaggen GA:6	G:A			Ledningar för centralvärmevatten, Hushållsvarmvatten, Brunnar, Ventiler, Kulvertrör, Undercentralers vägg-och takputs, Dörrar och fönster mm, Samtliga skyddsrum inom skalbaggen 1,4 och 10 mm

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven-Åke Högsell	Ordförande
Göte Karlsson	Ledamot
Sören Pettersson	Ledamot
Titti Larsson	Ledamot
Fadil Rrahmani	Ledamot
Kajsa Johansson	Suppleant
Peter Von Elling	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Åke Högsell, Titti Larsson, Fadil Rrahmani, Kajsa Johansson.

Firmatecknare har varit: Göte Karlsson, Titti Larsson, Sven-Åke Högsell, Fadil Rrahmani.

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

Revisorer har varit: Lennart Lundin med Ingvar Magnusson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit vakant.

Vicevärd har varit: Göte Karlsson och Titti Larsson.

Representanter i HSB:s fullmäktige har varit: Sven-Åke Högsell med Fadil Rrahmani som suppleant.

Miljö- och Brandskyddsansvarig har varit: Göte Karlsson.

Studieorganisatör har varit: Titti Larsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2022-05-10.

Under året har föreningen påbörjat installation av två nya laddpunkter för laddning av elbilar i anslutning till befintliga parkeringar.

Föreningens befintliga serviceavtal med HSB har efter förhandling tecknats om med en period på 3 år.

Föreningens avtal med HSB om att hålla vår underhållsplan kontinuerligt uppdaterad har setts över och förhandlats om med löptid 1 år i taget.

Upphandling av nya trapphusbelysningar samt digitala portlås har skett under hösten och kommer att utföras under första delen av 2023.

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

Besiktning av föreningens ventilationssystem har skett under hösten och befunnits i ganska stort behov av underhåll vilket kommer att få hanteras under nästkommande år.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning och underhållsplan.

Fortum avseende leverans av el

Tele2 avseende TV och bredband

Securitas avseende bevakningstjänster

Taxi Lidköping avseende utelåsningar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Nya inglasade balkonger
2012	Fönster
2009-2010	Två nya nya garage för parkering

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

Kommande åtgärder är omläggning av papptak samt nya moderna ventilationsaggregat. På sikt behöver också avloppssystemet för spill och dagvatten underhållas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72, varav 71 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	256	256	220	224	204
Skuldsättning, kr/kvm	3 105	3 153	3 218	3 300	3 368
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	185	187	182	181	180
Driftskostnad, kr/kvm	417	399	436	452	414
Årsavgifter, kr/kvm	737	722	722	688	658
Totala intäkter, kr/kvm	780	767	764	740	684
Nettoomsättning, tkr	3 474	3 414	3 404	3 296	3 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	552	83	273	390	244
Soliditet, %	24	22	21	19	18

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	223 300	0	0	223 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 725 858	0	386 965	2 112 823
S:a bundet eget kapital, kr	1 949 158	0	386 965	2 336 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 075 829	82 583	-386 965	1 771 447
Årets resultat, kr	82 583	-82 583	552 499	552 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 158 412	0	165 534	2 323 946
S:a eget kapital, kr	4 107 570	0	552 499	4 660 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 035 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 158 412
Årets resultat, kr	552 499
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 035
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 323 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 323 946

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	3 474 103	3 414 495
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 474 103	3 414 495
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 856 418	-1 777 648
Underhåll enligt plan	Not 4	-63 035	-493 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 369	-180 442
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-120 333	-142 579
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-525 399	-562 517
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 792 555	-3 156 741
RÖRELSERESULTAT		681 548	257 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 884	2 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 933	-178 143
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-129 049	-175 171
ÅRETS RESULTAT		552 499	82 583

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		552 499	82 583
Reservering till fond för yttre underhåll		-450 000	-450 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		63 035	493 555
Överföring till balanserat resultat		165 534	126 138

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 458 788	15 984 187
Pågående nyanläggningar	Not 9	42 977	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 501 764	15 984 187
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 502 264	15 984 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 183
Avräkningskonto HSB		1 644 439	1 330 867
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	152 594	160 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	131 240	115 397
Summa kortfristiga fordringar		1 928 273	1 607 538
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 118	1 315
Summa kassa och bank		1 118	1 315
Summa omsättningstillgångar		3 929 391	3 108 853
SUMMA TILLGÅNGAR		19 431 655	19 093 540

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 300	223 300
Fond för yttre underhåll		2 112 823	1 725 858
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 336 123</u>	<u>1 949 158</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 771 447	2 075 829
Årets resultat		552 499	82 583
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 323 946</u>	<u>2 158 413</u>
Summa eget kapital		<u>4 660 069</u>	<u>4 107 571</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 736 300	7 981 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 736 300</u>	<u>7 981 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 091 700	6 060 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	295 433	325 472
Leverantörsskulder		216 580	155 980
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	47 886	48 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	383 687	415 384
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 035 286</u>	<u>7 004 969</u>
Summa skulder		<u>14 771 586</u>	<u>14 985 969</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 431 655</u>	<u>19 093 540</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	681 548	257 754
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	525 399	562 517
	<u>1 206 947</u>	<u>820 271</u>
Erhållen ränta	9 884	2 972
Erlagd ränta	-138 933	-178 143
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 077 899</u>	<u>645 100</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 162	3 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 384	-106 433
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 069 353</u>	<u>542 138</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-42 977	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-42 977</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-213 000	-290 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-213 000</u>	<u>-290 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	813 376	252 138
Likvida medel vid årets början	2 832 182	2 580 043
Likvida medel vid årets slut	<u>3 645 558</u>	<u>2 832 182</u>
	813 376	252 138

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 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 268 020	3 203 964
Hysesintäkt lokaler	20 620	19 370
Hysesintäkt garage och bilplatser	178 560	178 545
Övriga intäkter i verksamheten	0	180
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 903	12 436
	3 474 103	3 414 495
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-119 443	-56 677
El	-120 091	-120 756
Uppvärmning	-512 306	-528 045
Vatten	-189 210	-183 635
Renhållning	-63 785	-57 885
Bevakningskostnader	0	1
TV, bredband	-176 471	-176 497
Obligatoriska besiktningar	-14 225	0
Serviceavtal	-14 836	-34 236
Förvaltningskostnader	-439 769	-423 541
Försäkringar	-67 346	-64 756
Fastighetsskatt	-108 997	-101 317
Övriga driftskostnader	-29 941	-30 304
	-1 856 418	-1 777 648
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll Målning	0	-339 450
Underhåll Dränering	0	-80 406
Underhåll Torktumlare	0	-52 625
Underhåll Övrigt	0	-21 074
Underhåll Tvättmaskin	-63 035	0
	-63 035	-493 555
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 175	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-136 519	-122 370
Konsulter	-28 755	-10 094
Förbrukningsinventarier	-11 957	-7 416
Medlemsavgifter HSB	-30 585	-29 946
Stämman och styrelse	-7 196	0
Kundförluster m m	-1 183	-616
	-227 369	-180 442
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 000	-50 000
Vicevärdsarvode	-35 000	-33 000
Övriga arvoden	-8 375	0
Övriga personalkostnader	0	-33 546
Revisionsarvode	-3 500	-4 000
Sociala avgifter	-20 458	-22 033
	-120 333	-142 579
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-525 399	-562 517
	-525 399	-562 517

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 21 046 377 21 046 377

Ingående anskaffningsvärde mark 213 963 213 963

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 21 260 340 21 260 340**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -5 276 153 -4 713 636

Årets avskrivningar byggnader -525 399 -562 517

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 801 552 -5 276 153**Utgående redovisat värde****15 458 788 15 984 187**

Redovisade värden byggnader

15 244 825 15 770 224

Redovisade värden mark

213 963 213 963

Fastighetsbeteckning: Skalbagen 1, 2, 3, 19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	36 890 000	14 840 000	51 730 000	48 140 000
		36 890 000	14 840 000	51 730 000	48 140 000

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

Fastighetsinteckning 16 783 000 16 783 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 16 783 000 16 783 000**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering 42 977 0

Utgående värde pågående nyanläggningar **42 977 0**

Pågående nyanläggningar avser Laddstolpar för elfordon samt Portlås och trapphusbelysning. Anläggningarna beräknas färdigställas år 2023, till en total utgift av 100 000 kr för laddstolpar och 360 000 kr för Portlås och trapphusbelysning. Nyttjandeperioden beräknas till 10 år för laddstolpar och 15 år för Portlås och trapphusbelysning.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto		39 501	39 318
Övrig skattefordran		113 093	120 773
		152 594	160 091

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 240	115 397
		131 240	115 397

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	500 000	1 500 000
Placering HSB 6 mån	1,25%	2023-04-01	1 500 000	0
			2 000 000	1 500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Lidköping, Företagskonto		1 118	1 315
		1 118	1 315

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	2025-06-28	0,99%	2025-06-28	1 914 000	44 000
SEB Bolån AB	2024-09-28	1,21%	2024-09-28	1 827 000	42 000
Sparbanken Lidköping	2023-03-30	0,98%	2023-03-30	2 964 700	80 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,02%	2025-01-30	1 095 300	14 000
Stadshypotek AB	2023-04-03	2,21%	2023-04-03	1 936 000	44 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	2,82%	2023-03-01	4 091 000	0
				13 828 000	224 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 736 300**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 8 991 700

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 091 700**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,73%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 896 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 708 000

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		325 472	331 919
Uttag		-30 040	-6 446
		295 432	325 473

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt		28 725	26 100
Arbetsgivaravgifter		19 161	22 033
		47 886	48 133

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	22 284	7 950
Förutbetalda årsavgifter och hyror	339 643	317 001
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 760	90 433
	<u>383 687</u>	<u>415 384</u>

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Sven-Åke Högsell

.....
Fadil Rrahmani

.....
Göte Karlsson

.....
Sören Pettersson

.....
Titti Larsson

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

.....
Lennart Lundin
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Margretelund i Lidköping, org.nr. 769000-2782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Bostadsrättsförening Margretelund 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Lennart Lundin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

SVEN-ÅKE HÖGSELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:35:42



FADIL RRAHMANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:43:02



GÖTE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:44:21



SÖREN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:36:00



TITTI LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 18:38:42



LENNART LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 13:55:44



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 06:27:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LENNART LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 21:12:11



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 06:28:14



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.