



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Samarbete i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Samarbete i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0802 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prometheus 2	1934-04-29	1933
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår sttyrelseansvar. 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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1845
Totalt 36 objekt		1845

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenneth Hansson	Ordförande
Christina Finbom	Ledamot
Maria Nordberg	Ledamot
Merima Kajevic	Ledamot
Liam Tidblom	Ledamot
Julia Matsson	Ledamot
Stina Enström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Hansson, Christina Finbom, Maria Nordberg, Merima Kajevic, Stina Enström.



Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kenneth Hansson, Christina Finbom, Stina Enström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Erik Berggren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen i sin helhet med Christina Finbom som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Underhåll

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 2022-04-06.

Energideklaration enl. BFS 1996:56 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1956:56 utfördes och godkändes under 2017. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2019.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ-, tekniskförvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen.

Fortum har varit leverantör av fastighetsel

Tele2 avseende TV och bredband

Taxi Lidköping avseende utelåstingar

Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Fasad och takrenovering
1992	Stamrenovering

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

Föreningen planerar för att inom det närmaste året byta byta termostatter samt diverse målningsarbeten. Kommande år planeras det för målning av fasad, fönster och sockel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46 varav 45 innehar bostadsrätt, övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	309	295	270	136	233
Skuldsättning, kr/kvm	2 904	3 521	3 593	3 666	3 738
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	200	191	166	176	166
Driftskostnad, kr/kvm	390	450	414	515	437
Årsavgifter, kr/kvm	915	897	879	855	8 380
Totala intäkter, kr/kvm	897	885	863	837	1 819
Nettoomsättning, tkr	1 654	1 633	1 592	1 545	1 511
Resultat efter finansiella poster, tkr	306	173	150	-112	-340
Soliditet, %	27	21	19	18	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: Totala årsavgifter 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	42 100	0	0	42 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 230 801	0	310 000	2 540 801
S:a bundet eget kapital, kr	2 272 901	0	310 000	2 582 901
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-532 183	173 205	-310 000	-668 978
Årets resultat, kr	173 205	-173 205	305 918	305 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-358 978	0	-4 082	-363 060
S:a eget kapital, kr	1 913 923	0	305 918	2 219 841

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-358 978
Årets resultat, kr	305 918
Reservation till underhållsfond, kr	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-363 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-363 060

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	1 654 482	1 633 052
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 654 482	1 633 052
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-718 667	-829 696
Övriga externa kostnader	Not 4	-145 756	-146 862
Personalkostnader	Not 5	-131 670	-124 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-263 716	-263 833
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 259 809	-1 364 550
RÖRELSERESULTAT		394 673	268 502
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 632	2 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 386	-97 835
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-88 754	-95 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		305 918	173 205
ÅRETS RESULTAT		305 918	173 205

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 763 818	7 027 534
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 763 818	7 027 534
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 764 318	7 028 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	636 822	729 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	32 408	28 654
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		669 230	757 976
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	750 000	1 250 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		750 000	1 250 000
Summa omsättningstillgångar		1 419 230	2 007 976
SUMMA TILLGÅNGAR		8 183 548	9 036 010

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 100	42 100
Fond för yttre underhåll	2 540 801	2 230 801
Summa bundet eget kapital	2 582 901	2 272 901
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-668 978	-532 183
Årets resultat	305 918	173 205
Summa ansamlad förlust	-363 060	-358 978
Summa eget kapital	2 219 841	1 913 923
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 766 124	4 882 460
Summa långfristiga skulder	4 766 124	4 882 460
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	592 140	1 613 640
Leverantörsskulder	101 259	79 418
Skatteskulder	5 653	4 817
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 297 429	313 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 201 102	228 162
Summa kortfristiga skulder	1 197 583	2 239 627
Summa skulder	5 963 707	7 122 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 183 548	9 036 010

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	394 673	268 502
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	263 716	263 833
	658 388	532 335
Erhållen ränta	4 632	2 538
Erlagd ränta	-93 386	-97 835
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	569 634	437 038
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 769	-3 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-20 544	52 176
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	545 321	485 873
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 137 836	-133 536
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 137 836	-133 536
ÅRETS KASSAFLÖDE	-592 515	352 337
Likvida medel vid årets början	1 964 904	1 612 567
Likvida medel vid årets slut	1 372 389	1 964 904
	-592 515	352 337

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-30 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	754 598 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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 688 016	1 654 944
Avsatt till inre fond	-51 001	-51 001
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 911	13 140
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 556	15 969
	1 654 482	1 633 052
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-18 439	-39 026
El	-65 409	-44 779
Uppvärmning	-212 641	-219 788
Vatten	-90 750	-87 623
Renhållning	-23 409	-28 847
TV, bredband, iptelefoni	-35 644	-30 758
Serviceavtal	-18 740	0
Förvaltningskostnader	-169 693	-175 576
Försäkringar	-18 229	-17 528
Fastighetsskatt	-54 684	-52 524
Periodiskt underhåll	0	-107 899
Övriga driftskostnader	-11 029	-25 348
	-718 667	-829 696
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll balkonger	0	-107 899
	0	-107 899
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 175	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-94 875	-89 143
Kontorsutrustning och -material	-1 225	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 929	-5 196
Konsulter	-8 176	-6 981
Förbrukningsinventarier	-871	-16 558
Medlemsavgifter HSB	-19 407	-18 984
Stämma och styrelse	-3 099	0
	-145 756	-146 862
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 480	-48 785
Vicevärdarvode	-55 920	-48 420
Övriga arvoden	-3 250	-4 290
Övriga personalkostnader	-3 000	-4 978
Revisionsarvode	-1 300	-1 200
Sociala avgifter	-16 720	-14 736
Utbildning	-4 000	-1 750
	-131 670	-124 159
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-244 363	-244 480
Markanläggningar	-19 352	-19 353
	-263 716	-263 833

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 678 601	11 678 601
Ingående anskaffningsvärde mark	4 194	4 194
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	193 526	193 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 876 321	11 876 321

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 790 728	-4 546 248
Årets avskrivningar byggnader	-244 363	-244 480
Ingående avskrivningar markanläggningar	-58 059	-38 706
Årets avskrivningar markanläggningar	-19 352	-19 353
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 112 503	-4 848 787

Utgående redovisat värde

6 763 818 7 027 534

Redovisade värden byggnader	6 643 510	6 887 873
Redovisade värden mark	4 194	4 194
Redovisade värden markanläggningar	116 115	135 467

Fastighetsbeteckning: Prometheus 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	17 800 000	7 600 000	25 400 000	22 000 000
		17 800 000	7 600 000	25 400 000	22 000 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	10 551 300	10 551 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 551 300	10 551 300

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	622 389	714 904
Skattekonto	14 433	14 418
	636 822	729 322

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 408	28 654
	32 408	28 654

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-02	750 000	1 250 000
			750 000	1 250 000

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,46%	2025-09-30	2 354 220	71 340
Stadshypotek AB	1,39%	2025-10-30	1 428 200	25 000
Stadshypotek AB	1,62%	2026-12-01	1 100 040	19 996
Stadshypotek AB	4,51%	2023-12-30	475 804	17 200
			5 358 264	133 536
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 766 124
Nästa års amortering av långfristig skuld				116 336
Lån som ska konverteras inom ett år				475 804
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				592 140
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				534 144
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 690 584
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 473	1 980
Arbetsgivaravgifter	501	674
Medlemmars inre fond	295 455	307 645
Övriga kortfristiga skulder	0	3 291
	297 429	313 590

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	10 523	14 519
Förutbetalda årsavgifter och hyror	141 315	133 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 264	79 683
	201 102	228 162

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kenneth Hansson

Christina Finbom

Julia Matsson

Liam Tidblom

Merima Kajevec

Maria Nordberg

Stina Enström

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

Erik Berggren
Revisor vald av föreningsstämmanFiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete i Lidköping, org.nr. 769000-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Samarbete 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

KENNETH HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:54:41



MARIA NORDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:31:18



CHRISTINA FINBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 12:36:07



JULIA MATSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:36:44



STINA ENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 16:36:35



MERIMA KAJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 15:58:20



LIAM TIDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 00:59:03



ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 17:29:38



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 15:25:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 17:30:42



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 15:25:44



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.