



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-1008 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sidensvansen 1, 2, 3	1968-04-30	1971

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lokaler (hyresrätt)	1 146
40	garageplatser	1 800
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 038
90	p-platser	560
Totalt 414 objekt		18 544

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 67 st 2 rok, 86 st 3 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Agneta Nycander	Ordförande
Åse Persson	Ledamot
Anders Funk	Ledamot
Gustav Smith	Ledamot
Amanda Pettersson	Ledamot
Thomas Gustafsson	Suppleant
Lejla Muhovic	Suppleant
Berat Ferati	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Nycander, Amanda Pettersson samt suppleanterna Thomas Gustafsson och Lejla Muhovic.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Nycander, Åse Persson, Gustav Smith och Amanda Pettersson.

Revisorer har varit: Axel Fräs med Bengt Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Andreasson (sammankallande) och Anna-Lena Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2002 Dränering
2002 Nya garage
2006 Stamrenovering
2008 Fönsterbyte
2015 Asfaltering
2020 Balkongrenovering
2020 Lokalrenovering
2021 Byte av spanjoletter i samtliga lägenhetsdörrar

Föreningens planerade underhållsåtgärder i underhållsplanen under de närmaste 5 åren:

Underhåll av fasta utemöbler påbörjade under 2023 med bl.a. målning av soffor o bänkar. Detta kommer att fortsätta under 2024 med bl.a. nätskärmar i pergola gård 1 som klematisen kan växa upp i.
OVK, radonmätning samt injustering av värmen kommer att genomföras. Byte av termostater och ventiler i radiatorerna kommer att utföras.
Byte av tvättstugeutrustning sker kontinuerligt. Renovering av tvättstugorna görs efter behov.

Slutförda investeringar under 2023

Dränering runt 4 källartrappor.
Renovering av 4 källartrappor samt byggnation av tak över tre av dem (finputsning av ytskikten i trapporna kommer att ske när alla trappor och tak är gjorda.
5 skyddsrum är genomgångna och renoverade.

Föreningens planerade investeringar i underhållsplanen under de närmaste 5 åren:

Renoveringen av yttre källartrappor samt tak över dessa fortsätter med 3-4 trappor per år.
Byte av inre källardörrar, de mellan trapphus och källare kommer att utföras med ca 6 dörrar per år.
Fortsatt planering för laddstolpar för elbilar. Bygglov beviljat för markytan längst ut mot Majorsallen/Härenegatan.
Byggnation av nya sopstationer i samband med införandet av sortering av plast, metall, glas m.m.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 269 och under året har det tillkommit 24 och avgått 26 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	280	318	325	322	304
Skuldsättning, kr/kvm	2 473	3 011	3 065	3 117	3 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 957	3 011	3 065	3 117	3 171
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	176	207	203	184	185
Årsavgifter, kr/kvm	886	844	827	827	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	90	94
Totala intäkter, kr/kvm	781	882	874	920	864
Nettoomsättning, tkr	13 926	13 259	13 143	13 829	12 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 967	2 865	2 832	-3 131	-2 293
Soliditet, %	25	21	18	13	17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 035 900	0	0	1 035 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 018 847	0	846 551	10 865 398
S:a bundet eget kapital, kr	11 054 747	0	846 551	11 901 298
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-865 667	2 864 714	-846 551	1 152 496
Årets resultat, kr	2 864 714	-2 864 714	2 968 363	2 968 363
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 999 047	0	2 121 812	4 120 859
S:a eget kapital, kr	13 053 794	0	2 968 363	16 022 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 409 000 kr samt ianspråktagande skett med 562 449 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 999 048
Årets resultat, kr	2 968 363
Reservation till underhållsfond, kr	-1 409 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	562 448
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 120 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Balanseras i ny räkning, kr	2 120 859

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 926 356	13 245 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 566	12 951
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		14 054 922	13 258 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 293 022	-7 032 083
Underhåll enligt plan	Not 5	-562 449	-406 717
Övriga externa kostnader	Not 6	-587 883	-501 320
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-151 086	-142 356
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 513 335	-1 507 009
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 107 774	-9 589 486
RÖRELSERESULTAT		3 947 148	3 669 357
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		53 032	4 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 024 432	-809 159
Övriga finansiella poster	Not 9	-7 385	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-978 785	-804 643
ÅRETS RESULTAT		2 968 363	2 864 714
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		2 968 363	2 864 714
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 409 000	-3 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		562 449	406 717
Överföring till balanserat resultat		2 121 812	271 431

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	53 937 243	53 954 647
Pågående nyanläggningar	Not 11	135 344	96 603
Summa materiella anläggningstillgångar		54 072 587	54 051 250
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 073 087	54 051 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 462	600
Avräkningskonto HSB		5 408 467	6 770 156
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	33 907	33 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	363 299	361 035
Summa kortfristiga fordringar		5 807 135	7 164 999
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	5 973	8 405
Summa kassa och bank		5 973	8 405
Summa omsättningstillgångar		9 813 108	7 173 404
SUMMA TILLGÅNGAR		63 886 195	61 225 154

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 035 900	1 035 900
Fond för yttre underhåll		10 865 399	10 018 847
Summa bundet eget kapital		11 901 299	11 054 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 152 496	-865 667
Årets resultat		2 968 363	2 864 714
Summa fritt eget kapital		4 120 859	1 999 048
Summa eget kapital		16 022 158	13 053 795
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	30 579 000	26 306 000
Summa långfristiga skulder		30 579 000	26 306 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 887 479	18 972 479
Medlemmarnas inre fond	Not 18	0	925
Leverantörsskulder		2 033 398	1 504 944
Aktuell skatteskuld	Not 19	33 015	18 315
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	49 358	58 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 281 786	1 310 512
Summa kortfristiga skulder		17 285 037	21 865 359
Summa skulder		47 864 037	48 171 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 886 195	61 225 154

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 947 148	3 669 357
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 513 335	1 507 009
	<u>5 460 483</u>	<u>5 176 366</u>
Erhållen ränta	53 032	4 516
Erlagd ränta	-1 024 432	-809 159
Övriga poster	-7 385	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 481 698</u>	<u>4 371 723</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 825	-148 050
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	504 678	817 444
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 982 551</u>	<u>5 041 117</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 534 672	-5 090 724
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 534 672</u>	<u>-5 090 724</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-812 000	-812 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-812 000</u>	<u>-812 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 635 879	-861 607
Likvida medel vid årets början	6 778 561	7 640 168
Likvida medel vid årets slut	<u>9 414 440</u>	<u>6 778 561</u>
	2 635 879	-861 607

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	13 323 924	12 689 892
Hysesintäkt lokaler	163 703	154 248
Hysesintäkt garage och bilplatser	431 818	398 084
Hysesrabatter	-9 738	-12 540
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	7 140	6 900
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 509	9 308
	13 926 356	13 245 892
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	113 587	0
Återbäring Länsförsäkringar	14 054	12 951
Övrigt	925	0
	128 566	12 951
Not 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	-15 754	-160 083
El	-507 766	-563 964
Uppvärmning	-1 965 540	-1 852 724
Vatten	-688 061	-693 895
Renhållning	-305 942	-379 767
TV, bredband, iptelefoni	-268 187	-267 621
Serviceavtal	-278 216	-116 577
Förvaltningskostnader	-2 694 427	-2 451 425
Försäkringar	-165 978	-169 977
Fastighetsskatt	-367 650	-346 874
Övriga driftskostnader	-35 500	-29 177
	-7 293 022	-7 032 083
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-562 449	-406 717
	-562 449	-406 717
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-23 750	-20 375
Övriga förvaltningskostnader	-445 632	-323 385
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-741	-8 956
Konsulter	0	-1 113
Förbrukningsinventarier	0	-49 533
Medlemsavgifter HSB	-99 077	-95 169
Stämma och styrelse	-5 311	-2 789
Arrende, hyra, leasing	-13 372	0
	-587 883	-501 320
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-103 541	-100 597
Vicevärdsarvode	-11 266	-7 615
Övriga arvoden	-2 338	-2 199
Revisionsarvode	-6 770	-6 510
Sociala avgifter	-26 421	-25 435
Utbildning	-750	0
	-151 086	-142 356
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 422 936	-1 419 479
Markanläggningar	-90 399	-87 530
	-1 513 335	-1 507 009
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Ränteavgifter till leverantörer	-7 385	0
	-7 385	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

Årets investering i byggnader är dränering och renovering av fyra källartrappor samt renovering av fem skyddsru

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 707 995	68 464 469
Årets investering byggnader	635 131	3 243 526
Ingående anskaffningsvärde mark	481 846	481 846
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 750 595	0
Årets investering markanläggning	860 800	1 750 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 436 367	73 940 436

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 898 259	-18 478 780
Årets avskrivningar byggnader	-1 422 936	-1 419 479
Ingående avskrivningar markanläggningar	-87 530	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-90 399	-87 530
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 499 124	-19 985 789

Utgående redovisat värde

53 937 243

53 954 647

Redovisade värden byggnader

51 021 931

51 809 736

Redovisade värden mark

481 846

481 846

Redovisade värden markanläggningar

2 433 466

1 663 065

Fastighetsbeteckning: Sidensvansen 1 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	123 000 000	48 000 000	171 000 000	171 000 000
Lokaler	1971	2 057 000	1 339 000	3 396 000	3 396 000
		125 057 000	49 339 000	174 396 000	174 396 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	58 253 000	58 253 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 253 000	58 253 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	96 603	0
Årets Investering	38 741	96 603
Utgående värde pågående nyanläggningar	135 344	96 603

Pågående nyanläggningar avser:

* Inledd planering av arbete med byte av källardörrar

* Inledd planering av arbete med byggnation av nya p-platser med laddstationer

* Påbörjat arbete med byggnation av källartak

* Påbörjat arbete med dränering runt och renovering av källartrappor. Några trappor ska rivras och byggas om.

Arbetet med dränering, renovering och nybyggnation av trapporna planeras att utföras stegvis kommande år där några källartrappor åtgärdas varje år. Under 2023 har åtgärder på fyra trappor utförts och slutförts. Åtgärderna på trapporna har aktiverats som investering i byggnader.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	33 907	33 208			
	33 907	33 208			
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	161 880	147 587			
Förutbetald kabel-TV och bredband	65 692	64 910			
Förutbetald fastighetskötsel	63 436	61 398			
Upplupna ränteintäkter	11 833	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 458	87 140			
	363 299	361 035			
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-01	4 000 000	0	
			4 000 000	0	
Not 16 BANK					
Sparbanken Lidköping			5 973	8 405	
			5 973	8 405	
Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Räntelåddring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping		2,40%	2024-03-30	6 199 479	180 000
Sparbanken Lidköping		3,84%	2028-04-01	4 795 000	140 000
Sparbanken Lidköping		2,35%	2024-10-01	7 144 000	88 000
Stadshypotek AB		4,64%	2025-09-30	7 166 000	88 000
Stadshypotek AB		1,45%	2027-09-30	7 188 000	88 000
Stadshypotek AB		0,96%	2028-12-30	7 144 000	88 000
Stadshypotek AB		1,19%	2029-03-30	4 830 000	140 000
				44 466 479	812 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 579 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					544 000
Lån som ska konverteras inom ett år					13 343 479
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 887 479
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 248 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					40 406 479
Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde				925	925
Uttag				-925	0
				0	925
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld				33 015	18 315
				33 015	18 315
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Personalens källskatt				28 662	29 080
Arbetsgivaravgifter				20 697	21 590
Övriga kortfristiga skulder				0	7 514
				49 358	58 184

2023-12-31

2022-12-31

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	125 421	55 928
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 132 790	1 127 264
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 575	127 320
	1 281 786	1 310 512

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Agneta Nycander

Åse Persson

Amanda Pettersson

Gustav Smith

Anders Funk

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

Axel Fräs

Emil Persson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sidensvansen i Lidköping, org.nr. : 769000-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sidensvansen i Lidköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Sidensvansen i Lidköping för räkenskapsåret 2023 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 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Axel Fräs
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA NYCANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:33:59



ÅSE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:19:27



GUSTAV SMITH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 04:28:02



AMANDA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 08:19:58



ANDERS FUNK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:23:09



AXEL FRÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:40:07



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:29:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AXEL FRÄS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:41:30



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:28:57



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.