



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Braxen i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Braxen i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1900. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Braxen 6	1943-11-22	1943

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1612
1	lokaler (hyresrätt)	19
Totalt 29 objekt		1631

Föreningens lägenheter fördelas på:

9 st 1 rok
13 st 2 rok
4 st 3 rok
2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Arvidsson	Ordförande
Annica Wengefelt	Ledamot
Lotta Lovborn	Ledamot
Maria Nordberg	Ledamot
Susanne Dahlberg	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Dahlberg (ledamot) samt Mikael Arvidsson för posten som ordförande, då denna väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Styrelsen: Annica Wengefelt, Mikael Arvidsson, Lotta Lovborn och Susanne Dahlberg.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, med Lotta Lovborn (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 6 medlemmar varav 6 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 2023-10-19. På stämman deltog 7 medlemmar varav 7 röstberättigade. På extra föreningsstämman beslutades enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3% per 2023-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4% per 2024-01-01.

Underhållsplanering

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-05.

Under 2023 har föreningen bytt tak på fastigheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Takbyte
2016	Bytt puts på fasaden
2014	Målning av alla trapphus
2012	Fönsterbyte
2002	Renovering balkonger
1987	Stamrenovering

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

I underhållsplanen de närmaste åren finns lagning av balkongplatta, byte av tvättmaskin och torktumlare samt byte av dränledning samt målning i trapphus och tvättstuga.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.

Vattenfall avseende fastighetsel.

Tele2 avseende TV och bredband.
Schneider avseende centralen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32, varav 31 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämma har varje bostadsrätt 1 röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	306	285	294	297	263
Skuldsättning, kr/kvm	3 796	2 991	3 102	3 221	3 385
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 841	3 028	3 141	3 223	3 387
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	174	169	180	166	167
Årsavgifter, kr/kvm	848	823	807	791	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	825	800	782	770	748
Nettoomsättning, tkr	1 339	1 304	1 276	1 255	1 220
Resultat efter finansiella poster, tkr	271	9	-110	273	207
Soliditet, %	33	36	35	36	33

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 165	0	0	40 165
Underhållsfond, kr	2 119 744	0	67 283	2 187 027
S:a bundet eget kapital, kr	2 159 909	0	67 283	2 227 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	886 979	8 763	-67 283	828 459
Årets resultat, kr	8 763	-8 763	271 443	271 443
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	895 742	0	204 160	1 099 902
S:a eget kapital, kr	3 055 651	0	271 443	3 327 094

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 717 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	895 742
Årets resultat, kr	271 443
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 717
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 099 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 099 902

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	1 339 245	1 304 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 201	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 344 446	1 304 428
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-556 912	-557 621
Underhåll enligt plan	Not 5	-19 717	-243 964
Övriga externa kostnader	Not 6	-118 612	-140 024
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-70 737	-66 447
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-208 336	-212 173
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-974 313	-1 220 229
RÖRELSERESULTAT		370 133	84 198
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 113	746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 803	-76 182
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-98 690	-75 436
ÅRETS RESULTAT		271 443	8 763

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	271 443	8 763
Reservering till fond för yttre underhåll	-87 000	-100 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	19 717	243 964
Överföring till balanserat resultat	204 160	152 727

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 225 920	7 493 742
Summa materiella anläggningstillgångar		9 225 920	7 493 742
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 226 420	7 494 242
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		742 947	912 706
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 430	2 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	27 061	26 704
Summa kortfristiga fordringar		772 438	941 789
Summa omsättningstillgångar		772 438	941 789
SUMMA TILLGÅNGAR		9 998 857	8 436 030

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 165	40 165
Fond för yttre underhåll		2 187 027	2 119 744
Summa bundet eget kapital		2 227 192	2 159 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		828 459	886 979
Årets resultat		271 443	8 763
Summa fritt eget kapital		1 099 902	895 742
Summa eget kapital		3 327 094	3 055 651
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 669 066	4 697 309
Summa långfristiga skulder		4 669 066	4 697 309
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 518 868	181 368
Medlemmarnas inre fond	Not 14	208 438	240 301
Leverantörsskulder		90 525	69 772
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 828	4 021
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	34 478	334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	146 560	187 274
Summa kortfristiga skulder		2 002 697	683 070
Summa skulder		6 671 763	5 380 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 998 857	8 436 030

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	370 133	84 198
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	208 336	212 173
	<u>578 469</u>	<u>296 371</u>
Erhållen ränta	1 113	746
Erlagd ränta	-99 803	-76 182
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>479 779</u>	<u>220 936</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-408	1 894
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-17 873	-187 022
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	461 498	35 808
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 940 514	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 940 514	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 309 257	-181 368
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 309 257	-181 368
ÅRETS KASSAFLÖDE	-169 759	-145 560
Likvida medel vid årets början	912 706	1 058 266
Likvida medel vid årets slut	<u>742 946</u>	<u>912 706</u>
	-169 759	-145 560

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 110 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 408 917 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 366 080	1 326 348
Hysesintäkt lokaler	504	504
Avsatt till inre fond	-30 504	-30 504
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 000	3 000
Övriga primära intäkter och ersättningar	165	5 079
	1 339 245	1 304 428
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	5 201	0
	5 201	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-25 930	-56 751
El	-30 562	-36 559
Uppvärmning	-183 275	-168 060
Vatten	-70 192	-70 886
Renhållning	-29 943	-27 366
TV, bredband, iptelefoni	-21 939	-20 227
Serviceavtal	-3 888	-14 577
Förvaltningskostnader	-118 684	-99 289
Försäkringar	-21 217	-18 514
Fastighetsskatt	-44 492	-42 532
Övriga driftskostnader	-6 789	-2 860
	-556 912	-557 621
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll Byte radiator	-19 717	0
Underhåll Byte golvvbrunn	0	-3 447
Underhåll Byte radiatorventiler	0	-49 476
Underhåll Byte vattenmätarkonsoll	0	-191 041
	-19 717	-243 964
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 600	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-84 952	-81 929
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 668	-3 084
Konsulter	0	-2 581
Förbrukningsinventarier	-350	-23 968
Medlemsavgifter HSB	-16 756	-16 095
Stämma och styrelse	-2 286	-1 192
	-118 612	-140 024
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-43 800	-39 050
Vicevärdsarvode	-9 000	-9 000
Övriga arvoden	0	-2 700
Övriga personalkostnader	-996	-996
Revisionsarvode	-3 000	-2 000
Sociala avgifter	-13 941	-12 701
	-70 737	-66 447
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-208 336	-212 173
	-208 336	-212 173

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2087

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

10 762 728

10 762 728

Årets försäljning, utrangering byggnad

-165 634

0

Årets investering byggnader

1 940 514

0

Ingående anskaffningsvärde mark

13 986

13 986

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 551 594

10 776 714

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 282 972

-3 070 800

Årets försäljning, utrangering byggnad

165 634

0

Årets avskrivningar byggnader

-208 336

-212 173

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 325 674

-3 282 972

Utgående redovisat värde

9 225 920

7 493 742

Redovisade värden byggnader

9 211 934

7 479 756

Redovisade värden mark

13 986

13 986

Fastighetsbeteckning: Baxen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	13 200 000	5 200 000	18 400 000	18 400 000
		13 200 000	5 200 000	18 400 000	18 400 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

7 243 000

7 243 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

7 243 000

7 243 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 430

2 379

2 430

2 379

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 061

26 704

27 061

26 704

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,56%	2025-06-01	54 537	36 368
Stadshypotek AB		1,32%	2024-09-30	1 300 000	0
Stadshypotek AB		1,39%	2026-09-30	1 255 000	20 000
Stadshypotek AB		1,38%	2025-12-01	1 573 033	100 000
Stadshypotek AB		3,57%	2030-06-01	514 739	25 000
Stadshypotek AB		4,53%	2027-09-01	1 490 625	37 500
				6 187 934	218 868

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 669 066

Nästa års amortering av långfristig skuld

218 868

Lån som ska konverteras inom ett år

1 300 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 518 868

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,31%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

875 472

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 093 594

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	240 301	241 345
Avsättning	30 504	30 504
Uttag	-62 366	-31 548
	208 438	240 301
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 308	4 021
Slutskatteskuld föregående år	520	0
	3 828	4 021
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	5 829	249
Arbetsgivaravgifter	5 371	85
Övriga kortfristiga skulder	23 278	0
	34 478	334
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	1 639	1 785
Förutbetalda årsavgifter och hyror	130 676	120 418
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 245	65 071
	146 560	187 274

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mikael Arvidsson

.....
Lotta Lovborn

.....
Maria Nordberg

.....
Annica Wengefelt

.....
Susanne Dahlberg

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

.....
Roy Berggren
Revisor vald av föreningsstämman

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Braxen i Lidköping, org.nr. 769000-0729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Braxen 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Braxen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roy Berggren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MIKAEL ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 19:05:11



MARIA NORDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:36:58



LOTTA LOVBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:24:58



SUSANNE DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 01:49:26



ANNICA WENGEFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:40:44



ROY BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:10:05



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:49:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ROY BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:11:02



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 16:49:50



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.