



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Läckö | Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Läckö i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0836 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 2019-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Leoparden 11	1951-10-04	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen 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
4	lokaler (hyresrätt)	99
8	p-platser	104
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 849
6	garageplatser	102
Totalt 48 objekt		2 154

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 13 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Gustafsson	Ordförande
Jan-Christer Haller	Ledamot
Ingrid Sjölin	Ledamot
Andreas Härling	Ledamot
Liselott Karlsson	HSB-ledamot
Eva Haller	Suppleant
Kajsa Blomstrand	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Gustafsson, Ingrid Sjölin, Andreas Härling och suppleant Kajsa Blomstrand.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Christer Haller, Anders Gustafsson, Ingrid Sjölin och Andreas Härling.

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

Valberedning har varit: Jennie Sohlberg (sammankallande), Gunilla Falk samt Hanna Åkesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-04-06.

Projektet med dräneringen och byte av stenplattor slutfördes under kvartal 1 2023. Slutbesiktning gjordes den 15 maj 2023 och projektet är godkänt.

Föreningen har beställt en förstudie avseende eventuella installationer av solceller, laddstolpar och batterier.

Extra föreningsstämma hölls den 19 oktober 2023 och där 3 ärenden behandlades.

1. Stämman tog beslut nr 1 om antagande av nya stadgar. Beslut nr 2 planeras att tas vid ordinarie årsstämma 2024.
2. Beslut fattades med kvalificerad majoritet att genomföra inglasning av balkonger.
3. Med anledning av inglasning av balkonger fattade stämman beslut om förändrade kontrolltal.

Föreningen har gjort upphandling av inglasning av balkonger. Beslut är fattat om entreprenör för arbetet och avtal är skrivet. Arbetet planeras att utföras under perioden 1 april till 31 maj 2024. Beslutet med ändrade kontrolltal innebär en höjning med 525 kr per månad för de 24 lägenheter som har balkong. För övriga är det oförändrat.

Styrelsen har tagit beslut om en avgiftshöjning med 5,0% för samtliga bostadsrätter från 1 januari 2024. Garagen höjs med 100 kr per månad från 1 januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- År 2000 genomfördes en stamreovering.
- År 2014 färdigställdes reoveringen av balkonger.
- År 2016 gjordes fönsterbyten.
- År 2019 reoverades fasaden.
- År 2023 lades dräneringen om och nya stenplattor lades på framsidan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	287	217	279	256	59
Skuldsättning, kr/kvm	3 666	4 023	3 299	3 431	3 550
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 064	4 238	3 299	3 431	3 550
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	177	172	184	176	187
Årsavgifter, kr/kvm	877	805	782	774	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	85	93
Totala intäkter, kr/kvm	865	813	836	905	810
Nettoomsättning, tkr	1 719	1 585	1 546	1 673	1 497
Resultat efter finansiella poster, tkr	229	108	240	-47	-187
Soliditet, %	26	22	27	24	24

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	48 775	0	0	48 775
Underhållsfond, kr	2 044 748	0	99 180	2 143 928
S:a bundet eget kapital, kr	2 093 523	0	99 180	2 192 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	366 724	107 562	-99 180	375 106
Årets resultat, kr	107 562	-107 562	228 759	228 759
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	474 286	0	129 579	603 865
S:a eget kapital, kr	2 567 809	0	228 759	2 796 568

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 107 000 kr samt ianspråktagande skett med 7820 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	474 286
Årets resultat, kr	228 759
Reservation till underhållsfond, kr	-107 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 820
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	603 865

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	603 865
------------------------------------	----------------

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	1 719 163	1 584 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 907	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 773 070	1 584 522
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-781 538	-808 453
Underhåll enligt plan	Not 5	-7 820	-46 789
Övriga externa kostnader	Not 6	-151 468	-160 108
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-81 088	-75 515
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-352 446	-269 253
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 374 359	-1 360 119
RÖRELSERESULTAT		398 711	224 403
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 994	1 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 946	-118 304
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-169 952	-116 841
ÅRETS RESULTAT		228 759	107 562

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	228 759	107 562
Reservering till fond för yttre underhåll	-107 000	-100 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	7 820	46 789
Överföring till balanserat resultat	129 579	54 351

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 543 980	7 585 493
Inventarier och installationer	Not 10	39 442	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	13 683	2 059 422
Summa materiella anläggningstillgångar		9 597 104	9 644 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 597 604	9 645 415
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		60	0
Avräkningskonto HSB		1 086 152	1 622 259
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	45 207	50 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	76 574	78 829
Summa kortfristiga fordringar		1 207 993	1 751 561
Kassa och bank			
Kassa		0	201
Summa kassa och bank		0	201
Summa omsättningstillgångar		1 207 994	1 751 762
SUMMA TILLGÅNGAR		10 805 598	11 397 177

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 775	48 775
Fond för yttre underhåll		2 143 928	2 044 748
Summa bundet eget kapital		2 192 703	2 093 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		375 106	366 724
Årets resultat		228 759	107 562
Summa fritt eget kapital		603 865	474 286
Summa eget kapital		2 796 568	2 567 809
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 665 954	7 514 704
Summa långfristiga skulder		4 665 954	7 514 704
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 848 750	323 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	173 043	157 443
Leverantörsskulder		129 705	645 145
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 034	3 934
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	29 038	26 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	156 506	158 710
Summa kortfristiga skulder		3 343 076	1 314 664
Summa skulder		8 009 030	8 829 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 805 598	11 397 177

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	398 711	224 403
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	352 446	269 253
	<u>751 157</u>	<u>493 657</u>
Erhållen ränta	1 994	1 463
Erlagd ränta	-171 946	-118 304
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>581 205</u>	<u>376 815</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 461	52 850
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-497 339	467 655
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>91 327</u>	<u>897 321</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-260 811	-2 038 684
Investeringar i maskiner/inventarier	-43 824	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-304 635</u>	<u>-2 038 684</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-323 000	1 737 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-323 000</u>	<u>1 737 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-536 308	595 637
Likvida medel vid årets början	1 622 460	1 026 823
Likvida medel vid årets slut	<u>1 086 153</u>	<u>1 622 460</u>
	-536 308	595 637

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:	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.

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	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	1 622 304	1 488 311
Hysesintäkt lokaler	19 672	19 672
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 507	28 605
Avsatt till inre fond	-15 600	-15 600
Övriga primära intäkter och ersättningar	64 280	63 534
	1 719 163	1 584 522
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar	3 097	0
Ersättning för förtida uppsägning av avtal	50 810	0
	53 907	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-38 439	-89 177
El	-35 331	-30 381
Uppvärmning	-241 803	-223 328
Vatten	-85 417	-81 457
Renhållning	-34 600	-35 701
TV, bredband, iptelefoni	-78 765	-78 764
Serviceavtal	-4 839	-12 364
Förvaltningskostnader	-158 279	-141 268
Försäkringar	-47 574	-37 671
Fastighetsskatt	-50 320	-48 220
Övriga driftskostnader	-6 171	-30 122
	-781 538	-808 453
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-7 820	-46 789
	-7 820	-46 789
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 625	-11 637
Övriga förvaltningskostnader	-92 638	-87 206
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 842	-7 492
Konsulter	0	-4 963
Förbrukningsinventarier	-15 748	-29 374
Medlemsavgifter HSB	-17 618	-16 923
Stämma och styrelse	-2 997	-2 514
	-151 468	-160 108
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-33 810	-31 510
Vicevärdsarvode	-27 030	-26 496
Övriga arvoden	-6 000	-4 640
Övriga personalkostnader	-305	0
Revisionsarvode	-2 900	0
Sociala avgifter	-11 043	-12 869
	-81 088	-75 515
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-249 183	-262 635
Markanläggningar	-98 880	-6 618
Installationer och inventarier	-4 382	0
	-352 446	-269 253

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 127 663	11 127 663
Ingående anskaffningsvärde mark	68 660	68 660
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	132 375	132 375
Årets investering markanläggning	2 306 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 635 248	11 328 698

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 643 922	-3 381 286
Årets avskrivningar byggnader	-249 183	-262 635
Ingående avskrivningar markanläggningar	-99 283	-92 665
Årets avskrivningar markanläggningar	-98 880	-6 618
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 091 268	-3 743 205

Utgående redovisat värde

9 543 980 7 585 493

Redovisade värden byggnader

7 234 558 7 483 741

Redovisade värden mark

68 660 68 660

Redovisade värden markanläggningar

2 240 762 33 092

Fastighetsbeteckning: Leoparden 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	15 000 000	6 000 000	21 000 000	21 000 000
Lokaler	1970	206 000	59 000	265 000	265 000
		15 206 000	6 059 000	21 265 000	21 265 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	7 940 000	7 940 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 940 000	7 940 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar

43 824 0

Utgående anskaffningsvärden

43 824 0

Årets avskrivningar

-4 382 0

Utgående avskrivningar

-4 382 0

Utgående redovisat värde

39 442 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

2 059 422 20 738

Årets utgifter pågående nyanläggningar

260 811 2 038 684

Omklassificering till markanläggning

-2 306 550 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

13 683 2 059 422

Pågående nyanläggning avser inglasning av balkonger. Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2024.

Totalkostnaden är beräknad till 1 814 000 kr. Nyttjandetiden beräknas till 30 år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	45 207	50 473
	45 207	50 473

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 574	78 829
	76 574	78 829

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebörings	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,64%	2024-06-30	2 601 750	76 000
Stadshypotek AB		1,47%	2025-03-01	1 251 250	13 000
Stadshypotek AB		1,48%	2025-09-30	1 416 616	50 000
Stadshypotek AB		1,65%	2026-12-01	345 088	104 000
Stadshypotek AB		4,21%	2027-09-01	1 900 000	80 000
				7 514 704	323 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 665 954**

Nästa års amortering av långfristig skuld 247 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 601 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 848 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 292 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 899 704

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	157 443	141 844
Avsättning	15 600	15 600
Uttag	0	0
	173 043	157 443

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 034	3 934
	6 034	3 934

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 560	7 082
Personalens källskatt	11 051	10 562
Arbetsgivaravgifter	11 238	8 789
Övriga kortfristiga skulder	5 189	0
	29 038	26 433

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	5 375	5 679
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 131	129 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	23 506
	156 506	158 710

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Gustafsson

Andreas Härling

Liselott Karlsson

Ingrid Sjölin

Jan-Christer Haller

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

Maria Hägglund

Emil Persson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Läckö i Lidköping, org.nr. 769000-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Läckö 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Hägglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:11:25



JAN-CHRISTER HALLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 01:40:20



ANDREAS HÄRLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 20:49:09



LISELOTT KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:15:07



INGRID SJÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 20:06:13



MARIA HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:16:40



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:02:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARIA HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 18:18:48



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 14:02:46



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 föreningsstämmans 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.