



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Haga | Lidköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Haga I Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0844 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biet 5	1953-10-01	1952

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	136
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1358
6	p-platser	78
Totalt 35 objekt		1572

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Paulsson	Ordförande
Lennart Andersson	Ledamot
Roy-Jörgen Johansson	Ledamot
Fredrika Jansson	Ledamot
Jan Aronsson	HSB-ledamot
Monica Thorsell	Suppleant <i>MT</i>

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Paulsson, Fredrika Jansson och suppleant Monica Thorsell.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Andreas Paulsson, Lennart Andersson, Roy-Jörgen Johansson och Stefan Nygren (extern firmatecknare).

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

Valberedning har varit samtliga styrelsemedlemmar valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-03-15.

Utfört underhåll under 2023

Under år 2023 har endast mindre underhåll utförts i form av lagning puts och målning totalt till en kostnad av 26 600 kr.


Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

År 2003 stamreovering
År 2005 nya lägenhetsdörrar
År 2009 dränering
År 2014 byte fönster

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

En reovering av fasaden är planerad under år 2025.
Installation av porttelefoner ska utföras under år 2024 till en kostnad på ca 150 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlem. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	319	277	355	349	288
Skuldsättning, kr/kvm	1 337	1 505	2 169	2 223	2 278
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 472	1 505	2 169	2 223	2 278
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	183	188	188	180	180
Årsavgifter, kr/kvm	889	846	834	826	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	812	851	838	830	813
Nettoomsättning, tkr	1 211	1 155	1 138	1 127	1 104
Resultat efter finansiella poster, tkr	277	202	269	301	101
Soliditet, %	61	59	49	47	44

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, lokalyta och garageyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, lokalyta och garageyta) 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, lokalyta och garageyta).

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

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

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	36 340	0	0	36 340
Underhållsfond, kr	2 699 385	0	263 380	2 962 765
S:a bundet eget kapital, kr	2 735 725	0	263 380	2 999 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	462 514	202 323	-263 380	401 457
Årets resultat, kr	202 323	-202 323	277 188	277 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	664 837	0	13 808	678 645
S:a eget kapital, kr	3 400 562	0	277 188	3 677 750

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 620 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	664 837
Årets resultat, kr	277 188
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	678 645

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	678 645
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 212 239	1 153 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 377	1 382
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 213 616	1 154 989
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-625 162	-572 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 969	-114 672
Personalkostnader	Not 6	-80 681	-64 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 210	-173 210
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-981 020	-925 348
RÖRELSERESULTAT		232 595	229 640
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		66 670	9 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 077	-36 635
SUMMA FINANSIELLA POSTER		44 593	-27 317
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		277 188	202 323
ÅRETS RESULTAT		277 188	202 323

M

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 006 748	3 179 958
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 006 748</u>	<u>3 179 958</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 007 248</u>	<u>3 180 458</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	475 972	590 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 475	30 585
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>525 447</u>	<u>620 974</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 500 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 500 000</u>	<u>2 000 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 025 447</u>	<u>2 620 974</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 032 695</u>	<u>5 801 432</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	36 340	36 340	
Fond för yttre underhåll	2 962 765	2 699 385	
Summa bundet eget kapital	2 999 105	2 735 725	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	401 457	462 514	
Årets resultat	277 188	202 323	
Summa fritt eget kapital	678 645	664 837	
Summa eget kapital	3 677 750	3 400 562	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 176 898	1 997 152
Summa långfristiga skulder		1 176 898	1 997 152
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		820 254	47 004
Leverantörsskulder		89 025	93 383
Skatteskulder		1 049	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	163 422	152 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	104 297	110 808
Summa kortfristiga skulder		1 178 047	403 718
Summa skulder		2 354 945	2 400 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 032 695	5 801 432	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	232 595	229 640
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	173 210	173 210
	<u>405 805</u>	<u>402 850</u>
Erhållen ränta	66 670	9 318
Erlagd ränta	-22 077	-36 635
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>450 398</u>	<u>375 533</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 166	-13 373
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 079	22 010
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>433 311</u>	<u>384 169</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-47 004	-901 254
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-47 004</u>	<u>-901 254</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	386 307	-517 085
Likvida medel vid årets början	2 586 630	3 103 714
Likvida medel vid årets slut	<u>2 972 936</u>	<u>2 586 630</u>
	386 307	-517 085

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning


Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar intc 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	1 206 792	1 149 300
Hysesintäkt garage och bilplatser	25 980	25 248
Avsatt till inre fond	-20 999	-20 999
Övriga primära intäkter och ersättningar	465	58
	1 212 239	1 153 607
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar	1 377	1 382
	1 377	1 382
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-78 664	-84 969
El	-27 519	-19 870
Uppvärmning	-189 333	-177 030
Vatten	-56 877	-58 536
Renhållning	-18 292	-20 082
TV, bredband, iptelefoni	-53 373	-34 751
Serviceavtal	-1 125	-6 651
Förvaltningskostnader	-118 941	-120 984
Försäkringar	-14 299	-12 562
Fastighetsskatt	-34 457	-32 171
Periodiskt underhåll	-26 620	0
Övriga driftskostnader	-5 663	-5 310
	-625 162	-572 916
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-72 509	-69 070
Kontorsutrustning och -material	0	-558
Förbrukningsinventarier	-1 303	-15 827
Medlemsavgifter HSB	-13 739	-13 197
Stämma och styrelse	-2 418	-5 145
	-101 969	-114 672
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 000	-47 000
Övriga arvoden	-6 800	-5 388
Övriga personalkostnader	-845	-536
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-14 036	-10 627
	-80 681	-64 551
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-118 210	-118 210
Markanläggningar	-55 000	-55 000
	-173 210	-173 210

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 273 771	5 273 771			
Ingående anskaffningsvärde mark	27 000	27 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 100 000	1 100 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 400 771	6 400 771			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 395 813	-2 277 603			
Årets avskrivningar byggnader	-118 210	-118 210			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-825 000	-770 000			
Årets avskrivningar markanläggningar	-55 000	-55 000			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 394 023	-3 220 813			
Utgående redovisat värde	3 006 748	3 179 958			
Redovisade värden byggnader	2 759 748	2 877 958			
Redovisade värden mark	27 000	27 000			
Redovisade värden markanläggningar	220 000	275 000			
Fastighetsbeteckning: Biet 5					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1952	10 400 000	4 412 000	14 812 000	14 812 000
Lokaler	1952	68 000		68 000	68 000
		10 468 000	4 412 000	14 880 000	14 880 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				3 882 000	3 882 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				3 882 000	3 882 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	472 936	586 630			
Skattekonto	3 036	2 930			
Övrig skattefordran	0	829			
	475 972	590 389			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Upplupna ränteutgifter	22 649	5 056			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 826	25 529			
	49 475	30 585			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån					
Placering HSB 6 mån					
	2 500 000	2 000 000			

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,35%	2024-09-30	800 250	27 000
Stadshypotek AB	1,38%	2026-09-30	1 196 902	20 004
			1 997 152	47 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 176 898
Nästa års amortering av långfristig skuld				47 004
Lån som ska konverteras inom ett år				773 250
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				820 254
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				188 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 762 132

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	163 422	152 523
	163 422	152 523

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	2 753	2 799
Förutbetalda årsavgifter och hyror	90 044	94 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	13 434
	104 297	110 808

Lidköping 2024-03-21

Andreas Paulsson

Fredrika Jansson

Jan Aronsson

Lennart Andersson

Roy-Jörgen Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18

Erik Berggren

Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 stadgama, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Haga i Lidköping, org.nr. 769000-0844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haga 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Haga 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lidköping den 18/4 2024



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Berggren
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor