



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Biet I Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Biet I Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0786 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biet 6	1949-09-24	1951

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	280
20	p-platser	0
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3243
4	garageplatser	0
Totalt 88 objekt		3523

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 30 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Svensson	Ordförande
Marianne Hallin	Ledamot
Anita Edvinsson	Ledamot
Sören Pettersson	Ledamot
Joakim Widell	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Svensson (ordf) och Anita Edvinsson.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Svensson, Marianne Hallin, Joakim Widell och Stefan Nygren (extern firmatecknare).

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

Valberedning har varit: Kjell Svensson (sammankallande), Anita Edvinsson, Joakim Widell och Marianne Hallin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

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 2023-06-30.

FÖRENINGENS AVTAL:

HSB Nordvästra Götaland utförde fastighetsskötseln under år 2023. Under år 2024 kommer fastighetsskötseln att utföras av Agena Förvaltning AB.

HSB Nordvästra Götaland utförde lokalvården under år 2023. Under år 2024 kommer lokalvården att utföras av Agena Förvaltning AB.

SKBS angående uppdatering underhållsplanen.

Billinge Energi angående leverans av el.

Tele2 angående TV-utbud.

Tele2 angående Internet.

Säkerhetstjänst AB angående bevakningstjänst.

Säkerhetstjänst AB angående jourservice.

Anticimex angående fågelskydd.

Anticimex angående fuktkontroll.

Taxi Lidköping anlitas angående nyckeljour under 2023. Under år 2024 kommer Säkerhetstjänst AB anlitas för nyckeljouren.

SEDAN FÖRENINGEN STARTADE HAR FÖLJANDE STÖRRE ÅTGÄRDER GENOMFÖRTS:

Stamreovering 1995-1996.

Elomläggning 1999.

Byte av lägenhetsdörrar 2005.

Inglasning av balkonger 2016.

Större arbete med ventilationen 2020-2021.

FÖRENINGEN PLANERAR ATT UTFÖRA FÖLJANDE ÅTGÄRDER UNDER ÅR 2023-2024:

Projektarbetet för kommande dränering gjordes hösten 2023. Arbetet med dräneringen är planerat att påbörjas våren 2024 och vara klart innan sommaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 .

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	196	181	211	204
Skuldsättning, kr/kvm	2 457	2 517	2 576	2 643	2 717
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 719	2 785	2 851	2 924	3 006
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	214	206	216	200	202
Årsavgifter, kr/kvm	854	806	798	782	767
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	786	735	730	714	698
Nettoomsättning, tkr	2 804	2 636	2 620	2 562	2 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	251	1	113	269	371
Soliditet, %	31	30	29	28	26

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 950	0	0	62 950
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 233 692	0	268 072	3 501 764
S:a bundet eget kapital, kr	3 296 642	0	268 072	3 564 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	820 448	1 355	-268 072	553 732
Årets resultat, kr	1 355	-1 355	250 851	250 851
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	821 803	0	-17 221	804 583
S:a eget kapital, kr	4 118 445	0	250 851	4 369 297

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 928 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	821 804
Årets resultat, kr	250 851
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 928
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	804 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	804 583

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	2 803 694	2 636 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 294	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 819 988	2 636 273
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 602 110	-1 428 939
Underhåll enligt plan	Not 5	-21 928	-338 158
Övriga externa kostnader	Not 6	-167 526	-182 297
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-164 671	-162 375
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-364 009	-364 009
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 320 245	-2 475 778
RÖRELSERESULTAT		499 743	160 495
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 247	1 580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 139	-160 720
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-248 892	-159 140
ÅRETS RESULTAT		250 851	1 355

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		250 851	1 355
Reservering till fond för yttre underhåll		-290 000	-310 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		21 928	338 158
Överföring till balanserat resultat		-17 221	29 513

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	12 288 022	12 652 032
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 288 022	12 652 032
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 288 522	12 652 532
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 108	0
Kundfordringar		1 723	2 023
Avräkningskonto HSB		705 862	426 109
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 518	18 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	76 472	65 783
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		806 683	512 505
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 100 000	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 100 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		1 906 683	1 312 505
SUMMA TILLGÅNGAR		14 195 205	13 965 036

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 950	62 950
Fond för yttre underhåll		3 501 764	3 233 692
Summa bundet eget kapital		3 564 714	3 296 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		553 732	820 448
Årets resultat		250 851	1 355
Summa fritt eget kapital		804 583	821 804
Summa eget kapital		4 369 297	4 118 445
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 602 393	7 025 035
Summa långfristiga skulder		8 602 393	7 025 035
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		213 936	2 005 230
Medlemmarnas inre fond	Not 15	433 695	382 555
Leverantörsskulder		229 525	174 844
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 187	3 157
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 599	9 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	326 573	246 616
Summa kortfristiga skulder		1 223 516	2 821 556
Summa skulder		9 825 909	9 846 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 195 205	13 965 036

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	499 743	160 495
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	364 009	364 009
	<u>863 752</u>	<u>524 505</u>
Erhållen ränta	14 247	1 580
Erlagd ränta	-263 139	-160 720
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>614 860</u>	<u>365 365</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 425	3 763
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	193 254	-102 821
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>793 689</u>	<u>266 307</u>
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-213 936	-213 936
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-213 936</u>	<u>-213 936</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	579 753	52 371
Likvida medel vid årets början	1 226 109	1 173 738
Likvida medel vid årets slut	<u>1 805 862</u>	<u>1 226 109</u>
	579 753	52 371

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 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	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	2 769 876	2 613 072
Hysesintäkt lokaler	49 884	47 724
Hysesintäkt garage och bilplatser	35 640	35 640
Årsavgift el	1 080	1 080
Avsatt till inre fond	-62 496	-62 496
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 142	12
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 567	1 241
	2 803 694	2 636 273
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	16 294	0
	16 294	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-155 035	-73 457
El	-61 330	-49 596
Uppvärmning	-562 209	-545 559
Vatten	-143 647	-142 726
Renhållning	-43 978	-51 889
Bevakningskostnader	-20 155	-6 495
TV, bredband, iptelefoni	-89 139	-90 577
Serviceavtal	-8 690	-27 311
Förvaltningskostnader	-343 503	-300 746
Försäkringar	-44 932	-40 116
Fastighetsskatt	-83 909	-80 339
Övriga driftskostnader	-45 584	-20 127
	-1 602 110	-1 428 939
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-21 928	-338 158
	-21 928	-338 158
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-124 884	-129 358
Konsulter	-3 668	0
Förbrukningsinventarier	0	-14 959
Medlemsavgifter HSB	-26 669	-25 617
Stämma och styrelse	-1 305	-738
	-167 526	-182 297
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 000	-57 250
Vicevärdarvode	-67 000	-67 000
Övriga arvoden	-15 630	-16 460
Övriga personalkostnader	-1 450	-1 446
Revisionsarvode	-2 500	-2 250
Sociala avgifter	-18 091	-17 969
	-164 671	-162 375
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-364 009	-364 009
	-364 009	-364 009

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 17 406 641 17 406 641

Ingående anskaffningsvärde mark 64 000 64 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 17 470 641 17 470 641**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 818 609 -4 454 600

Årets avskrivningar byggnader -364 009 -364 009

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 182 619 -4 818 609**Utgående redovisat värde****12 288 022 12 652 032**

Redovisade värden byggnader

12 224 022 12 588 032

Redovisade värden mark

64 000 64 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1975	26 000 000	10 400 000	36 400 000	36 400 000
Lokaler		287 000	0	287 000	287 000
		26 287 000	10 400 000	36 687 000	36 687 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 12 033 601 12 033 601

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 12 033 601 12 033 601**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**Medlemsandel HSB 500 500
500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**Skattekonto 18 518 18 590
18 518 18 590**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 76 472 65 783
76 472 65 783**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	500 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-04-03	300 000	300 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-07-01	300 000	0
Placering HSB 6 mån	3,45%	2024-03-01	300 000	0
Placering HSB 6 mån	3,45%	2024-03-15	200 000	0
			1 100 000	800 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,39%	2026-09-30	2 343 750	87 500
Stadshypotek AB		3,21%	2026-06-01	3 740 000	88 000
Stadshypotek AB		4,05%	2030-09-01	941 285	16 984
Stadshypotek AB		3,95%	2031-04-30	1 791 294	21 452
				8 816 329	213 936
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 602 393
Nästa års amortering av långfristig skuld					213 936
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					213 936
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,97%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					855 744
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 746 649

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	382 555	356 259
Avsättning	62 496	62 496
Uttag	-11 355	-36 200
	433 695	382 555

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 187	3 157
	5 187	3 157

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 275	3 579
Arbetsgivaravgifter	4 324	1 155
Övriga kortfristiga skulder	0	4 421
	14 599	9 155

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	22 466	1 227
Förutbetalda årsavgifter och hyror	243 796	225 607
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 311	19 782
	326 573	246 616

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anita Edvinsson.....
Joakim Widell.....
Kjell Svensson.....
Marianne Hallin.....
Sören Pettersson

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

.....
Erik Bergren.....
Fiola Rexhepi

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Biet i Lidköping, org.nr. 769000-0786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Biet i Lidköping för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Biet i Lidköping för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KJELL SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 12:35:23



ANITA EDVINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 20:13:58



SÖREN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 13:51:37



MARIANNE HALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 07:47:11



JOAKIM WIDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:38:58



ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 12:45:14



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:31:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 12:46:39



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:31:07



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.