



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tor i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tor i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0919 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. Föreningen registrerades 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sleipner 10	1935-05-22	1935

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. 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
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 649
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	56
Totalt 31 objekt		1 705

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rok
- 23 st 2 rok
- 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Paulsson	Ordförande
Kerstin Ahlin Johansson	Ledamot
Jimmie Blomster	Ledamot
Ardian Spahija	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmie Blomster och Ardian Spahija (ledamöter) och Andreas Paulsson för posten som ordförande, då denna väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Andreas Paulsson, Jimmie Blomster och Ardian Spahija.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 10 medlemmar varav 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% per 2023-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5% per 2024-01-01.

Avbetalning av lån

Föreningen slutamorterade ett av föreningens banklån med låne nummer 430621 med villkorsändringsdag 2023-12-30 i samband med att lånet gick ut. Amorteringen uppgick till 628 820 kr.

Underhållsplanering

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-03-14.

Under 2022 har byte av expansionskärl genomförts.

Under år 2023 har målning av cykelförråd genomförts samt byte av låssystem. Därutöver har inga större underhållsåtgärder genomförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Fönsterbyte
2010	Markanläggning, cykelförråd
1986	Omfattande renovering

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

Under de närmaste åren är inget större underhåll planerat.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning, samt för underhållsplan.
 Fortum avseende fastighetsel.
 Tele2 avseende TV och bredband.
 Schneider Electric avseende centralen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42 som innehar bostadsrätt, övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	296	306	330	312	295
Skuldsättning, kr/kvm	2 063	2 496	2 561	2 626	2 691
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 063	2 496	2 561	2 626	2 691
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	267	205	211	197	198
Årsavgifter, kr/kvm	977	931	904	879	856
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	961	917	891	889	836
Nettoomsättning, tkr	1 639	1 563	1 519	1 516	1 426
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	302	-892	365	318
Soliditet, %	32	26	22	31	27

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	45 810	0	0	45 810
Underhållsfond, kr	1 368 340	0	-320 689	1 689 029
S:a bundet eget kapital, kr	1 414 150	0	-320 689	1 734 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-52 236	301 842	320 689	-71 083
Årets resultat, kr	301 842	-301 842	192 188	192 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	249 606	0	512 877	121 105
S:a eget kapital, kr	1 663 756	0	192 188	1 855 944

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 466 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 311 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	249 606
Årets resultat, kr	192 188
Reservation till underhållsfond, kr	-466 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 311
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	121 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	121 105

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	1 638 879	1 563 104
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 638 879	1 563 104
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 030 304	-867 594
Övriga externa kostnader	Not 4	-136 653	-115 382
Personalkostnader	Not 5	-55 055	-50 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-166 573	-166 573
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 388 585	-1 200 463
RÖRELSERESULTAT		250 294	362 641
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 984	1 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 090	-61 923
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-58 106	-60 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		192 188	301 842
ÅRETS RESULTAT		192 188	301 842

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 301 952	4 468 525
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 301 952</u>	<u>4 468 525</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 302 452</u>	<u>4 469 025</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 535 396	1 909 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 972	41 156
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 571 368</u>	<u>1 950 877</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 571 368</u>	<u>1 950 877</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 873 819</u>	<u>6 419 902</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 810	45 810
Fond för yttre underhåll		1 689 029	1 368 340
Summa bundet eget kapital		1 734 839	1 414 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-71 083	-52 236
Årets resultat		192 188	301 842
Summa fritt eget kapital		121 105	249 606
Summa eget kapital		1 855 944	1 663 756
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 222 838	3 517 100
Summa långfristiga skulder		2 222 838	3 517 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 294 262	739 296
Leverantörsskulder		133 661	93 421
Skatteskulder		3 684	4 550
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	203 210	198 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	160 221	203 206
Summa kortfristiga skulder		1 795 037	1 239 046
Summa skulder		4 017 875	4 756 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 873 819	6 419 902

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	250 294	362 641
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	166 573	166 573
	<u>416 867</u>	<u>529 214</u>
Erhållen ränta	1 984	1 124
Erlagd ränta	-60 090	-61 923
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>358 761</u>	<u>468 415</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 137	-3 530
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 025	24 920
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	364 924	489 804
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-739 296	-110 476
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-739 296	-110 476
ÅRETS KASSAFLÖDE	-374 372	379 328
Likvida medel vid årets början	1 907 178	1 527 850
Likvida medel vid årets slut	<u>1 532 806</u>	<u>1 907 178</u>
	-374 372	379 328

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 inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 545 341 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 626 888	1 549 464
Årsavgifter lokaler	39 660	37 764
Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 931	6 476
	1 638 879	1 563 104
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-31 702	-41 220
El	-50 649	-43 428
Uppvärmning	-225 914	-210 349
Vatten	-178 718	-96 321
Renhållning	-45 636	-43 391
TV, bredband, iptelefoni	-62 074	-50 288
Obligatoriska besiktningar	0	-57 425
Serviceavtal	-6 375	-6 040
Förvaltningskostnader	-204 619	-189 567
Försäkringar	-27 397	-24 106
Fastighetsskatt	-50 250	-48 150
Periodiskt underhåll	-145 311	-53 000
Övriga driftskostnader	-1 660	-4 309
	-1 030 304	-867 594
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll, expansionskärl	0	-53 000
Underhåll, målning sophus och gavel på förråd	-22 725	0
Underhåll, byte låssystem	-122 586	0
	-145 311	-53 000
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 100	-12 287
Övriga förvaltningskostnader	-86 555	-82 494
Kontorsutrustning och -material	-3 423	0
Förbrukningsinventarier	-16 182	-2 616
Medlemsavgifter HSB	-18 049	-17 337
Stämma och styrelse	-1 344	-648
	-136 653	-115 382
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 680	-27 630
Vicevärdsarvode	-16 212	-11 712
Sociala avgifter	-13 163	-11 572
	-55 055	-50 914
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-131 931	-131 931
Markanläggningar	-34 642	-34 642
	-166 573	-166 573

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 013 805	7 013 805
Ingående anskaffningsvärde mark	4 229	4 229
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	692 849	692 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 710 883	7 710 883

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 792 001	-2 660 069
Årets avskrivningar byggnader	-131 931	-131 931
Ingående avskrivningar markanläggningar	-450 358	-415 716
Årets avskrivningar markanläggningar	-34 642	-34 642
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 408 931	-3 242 358

Utgående redovisat värde

4 301 952 4 468 525

Redovisade värden byggnader	4 089 873	4 221 804
Redovisade värden mark	4 229	4 229
Redovisade värden markanläggningar	207 850	242 491

Fastighetsbeteckning: Sleipner 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	16 400 000	7 000 000	23 400 000	23 400 000
Lokaler	1985	174 000	84 000	258 000	258 000
		16 574 000	7 084 000	23 658 000	23 658 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	7 431 000	7 431 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	7 431 000	7 431 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 532 806	1 907 178
Skattekonto	2 590	2 543
	1 535 396	1 909 721

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 972	41 156
	35 972	41 156

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,44%	2025-06-30	1 057 836	11 560
Stadshypotek AB	1,35%	2024-12-01	1 269 946	13 956
Stadshypotek AB	1,45%	2025-01-30	1 189 318	12 756
			3 517 100	38 272
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 222 838
Nästa års amortering av långfristig skuld				24 316
Lån som ska konverteras inom ett år				1 269 946
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 294 262
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				153 088
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 325 740
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	367	292
Arbetsgivaravgifter	385	306
Medlemmars inre fond	202 458	197 975
	203 210	198 573

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 255	4 301
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 504	146 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 462	52 537
	160 221	203 206

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Paulsson.....
Jimmie Blomster.....
Ardian Spahija.....
Kerstin Ahlin Johansson

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

.....
Erik Berggren

Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Tor i Lidköping, org.nr. 769000-0919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Tor i Lidköping för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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:s Bostadsrättsförening Tor 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

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDREAS PAULSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:22:14



ARDIAN SPAHIJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:13:08



KERSTIN AHLIN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:54:32



JIMMIE BLOMSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:07:17



ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 08:10:52



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 12:12:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 08:11:50



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 12:11:51



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.