



# ÅRSREDOVISNING 2024

Hsbs Brf Sidensvansen i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Hsbs Brf Sidensvansen i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-1008 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

| Fastighet            | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------------|---------------|----------------------|
| Sidensvansen 1, 2, 3 | 1968-04-30    | 1971                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 206               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 15 038                   |
| 76                | mindre lokaler och förråd             | 1 276                    |
| 66                | garageplatser                         | 940                      |
| 24                | carportar                             | 276                      |
| 40                | p-platser                             | 460                      |
| Totalt 412 objekt |                                       | 17 990                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 66 st 2 rok, 86 st 3 rok, 17 st 4 rok och 2 st 5 rok.

Två av de 76 lokalerna används av föreningen. De två lokalernas sammanlagda yta är 130 m<sup>2</sup>.

## Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       |
|-------------------|------------|
| Agneta Nycander   | Ordförande |
| Åse Persson       | Ledamot    |
| Anders Funk       | Ledamot    |
| Gustav Smith      | Ledamot    |
| Amanda Pettersson | Ledamot    |
| Thomas Gustafsson | Suppleant  |
| Lejla Muhovic     | Suppleant  |
| Berat Ferati      | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Nycander, Åse Persson, Gustav Smith och Berat Ferati.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Nycander, Åse Persson, Gustav Smith och Amanda Pettersson.

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

Valberedning har varit: Annika Andreasson (sammankallande) och Anna-Lena Persson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 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 2024-05-02.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2002 Dränering.  
2002 Nya garage.  
2006 Stamrenovering.  
2008 Fönsterbyte.  
2015 Asfaltering.  
2020 Balkongrenovering.  
2020 Lokalrenovering.  
2021 Byte av spanjoletter i samtliga lägenhetsdörrar.  
2022 Byte till ledbelysning i trappor och utomhus.  
2023 Renovering av fyra källartrappor och byggnation av tre tak över källartrappor.  
2023 Renovering och iordningsställande av fem skyddsrum.  
2024 Byte av samtliga källarytterdörrar.  
2024 Byggnation av tio tak över källartrappor.

**Slutförda investeringar under 2024**

- Byte av samtliga källarytterdörrar.
- Byggnation av tio tak över källartrappor.

**Pågående investeringar**

- Anläggning av nya parkeringsplatser.
- Eventuell byggnation av tak över de resterande källartrapporna.
- Rivning av befintlig källartrappa och byggnation av en ny vid 7B.
- Markarbeten för framtida miljöstationer.
- Byte av termostater.
- Installation av nya rumsgivare.

**Kommande investering.**

- Indragning av fiber i samtliga lägenheter.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 267 och under året har det tillkommit 25 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 265.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 240    | 280    | 318    | 325    | 322    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 560  | 2 473  | 3 011  | 3 065  | 3 117  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 904  | 2 957  | 3 011  | 3 065  | 3 117  |
| Räntekänslighet, %                     | 3      | 3      | 4      | 4      | 4      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 193    | 176    | 207    | 203    | 184    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 913    | 886    | 844    | 827    | 827    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95     | 95     | 96     | 95     | 90     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 843    | 781    | 882    | 874    | 920    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 14 370 | 13 926 | 13 259 | 13 143 | 13 829 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 786  | 2 967  | 2 865  | 2 832  | -3 131 |
| Soliditet, %                           | 27     | 25     | 21     | 18     | 13     |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 035 900                  | 0                                                                      | 0                         | 1 035 900                  |
| Underhållsfond, kr                    | 10 865 399                 | 0                                                                      | 2 748 771                 | 13 614 170                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>11 901 299</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 748 771</b>          | <b>14 650 070</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 152 496                  | 2 968 363                                                              | -2 748 771                | 1 372 088                  |
| Årets resultat, kr                    | 2 968 363                  | -2 968 363                                                             | 1 786 056                 | 1 786 056                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>4 120 859</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-962 715</b>           | <b>3 158 144</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 022 158</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 786 056</b>          | <b>17 808 214</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 433 000 kr samt ianspråktagande skett med 684 229 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 | 2 120 859        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 786 056        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 433 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 684 229          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 158 144</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>3 158 144</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

| RESULTATRÄKNING                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 |                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 |  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--|
|                                                            |                          |                    |                          |  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |                          |                    |                          |  |
| Nettoomsättning                                            | Not 2                    | 14 369 966         | 13 917 485               |  |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3                    | 15 436             | 137 437                  |  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                               |                          | <b>14 385 402</b>  | <b>14 054 922</b>        |  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |                          |                    |                          |  |
| Driftskostnader                                            | Not 4                    | -9 568 121         | -8 265 602               |  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5                    | -179 342           | -177 751                 |  |
| Personalkostnader                                          | Not 6                    | -160 118           | -151 086                 |  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7                    | -1 632 863         | -1 513 335               |  |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                              |                          | <b>-11 540 445</b> | <b>-10 107 774</b>       |  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |                          | <b>2 844 958</b>   | <b>3 947 147</b>         |  |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |                          |                    |                          |  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                  |                          | 161 663            | 53 032                   |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |                          | -1 220 564         | -1 031 817               |  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                            |                          | <b>-1 058 902</b>  | <b>-978 785</b>          |  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |                          | <b>1 786 056</b>   | <b>2 968 363</b>         |  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |                          | <b>1 786 056</b>   | <b>2 968 363</b>         |  |
| <b>Årets resultat</b>                                      |                          | <b>1 786 056</b>   | <b>2 968 363</b>         |  |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |       |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 8 | 55 118 462        | 53 937 243        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 2 806 320         | 135 344           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>57 924 781</b> | <b>54 072 587</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |       |                   |                   |
| Medlemsinsats HSB                                        |       | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |       | <b>57 925 281</b> | <b>54 073 087</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 4 490             | 1 462             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 2 047 862         | 5 442 374         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 260 829           | 363 299           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>2 313 181</b>  | <b>5 807 135</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar HSB                 |        | 5 000 000         | 4 000 000         |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>5 000 000</b>  | <b>4 000 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Bank                                         |        | 9 869             | 5 973             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>9 869</b>      | <b>5 973</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>7 323 049</b>  | <b>9 813 108</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>65 248 331</b> | <b>63 886 195</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 1 035 900  | 1 035 900  |
| Fond för yttre underhåll  | 13 614 170 | 10 865 399 |
| Summa Bundet eget kapital | 14 650 070 | 11 901 299 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 1 372 088 | 1 152 496 |
| Årets resultat           | 1 786 056 | 2 968 363 |
| Summa Fritt eget kapital | 3 158 144 | 4 120 859 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 17 808 214 | 16 022 158 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 30 035 000 | 30 579 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 30 035 000 | 30 579 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 13 641 479 | 13 887 479 |
| Leverantörsskulder                              |        | 2 311 573  | 2 033 398  |
| Skatteskulder                                   |        | 45 769     | 33 015     |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 38 127     | 49 358     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 12 | 1 368 168  | 1 281 786  |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 17 405 117 | 17 285 036 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 47 440 117 | 47 864 036 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 65 248 331 | 63 886 194 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31  
2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 844 958 3 947 147

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 632 863 1 513 335

## Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 632 863 1 513 335

Erhållen ränta

161 719 41 199

Erlagd ränta

-1 199 497 -962 324

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 440 042 4 539 358

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 98 651 8 008

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 345 013 435 184

## Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

443 664 443 192

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 883 706 4 982 550

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -5 485 058 -1 534 672

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 485 058 -1 534 672

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -790 000 -812 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-790 000 -812 000

## Årets kassaflöde

-2 391 352 2 635 878

## Likvida medel vid årets början

9 414 440 6 778 561

## Likvida medel vid årets slut

7 023 088 9 414 440

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

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).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år. Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.  
Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år. Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övrigt**

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning i kassaflödesanalysen mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 13 725 144               | 13 323 924               |
|       | Hyror lokaler                           | 235 957                  | 232 164                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 469 856                  | 451 642                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 7 520                    | 8 045                    |
|       | Övriga primära intäkter                 | 9 226                    | 0                        |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>14 447 703</b>        | <b>14 015 775</b>        |
|       | Hyresbortfall                           | -77 737                  | -98 290                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-77 737</b>           | <b>-98 290</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>14 369 966</b>        | <b>13 917 485</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Elstöd                                  | 0                        | 113 587                  |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 15 436                   | 23 850                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>15 436</b>            | <b>137 437</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel                       | -3 477 880               | -2 972 643               |
|       | Reparationer                            | -295 567                 | -15 754                  |
|       | Planerat underhåll                      | -684 229                 | -562 448                 |
|       | El                                      | -385 766                 | -507 766                 |
|       | Uppvärmning                             | -2 212 693               | -1 965 540               |
|       | Vatten                                  | -700 043                 | -688 061                 |
|       | Sophämtning                             | -317 933                 | -305 942                 |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -161 880                 | -165 978                 |
|       | TV och bredband                         | -334 651                 | -268 187                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -382 336                 | -367 650                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader             | -615 144                 | -445 632                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-9 568 122</b>        | <b>-8 265 602</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                         |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                             | -31 377                  | -13 372                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                   | -3 238                   | -2 191                   |
|       | Administrationskostnader                                                | -4 864                   | -14 430                  |
|       | Extern revision                                                         | -21 500                  | -23 750                  |
|       | Medlemsavgifter                                                         | -103 673                 | -99 077                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                     | -5 729                   | -5 311                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                            | -8 961                   | -19 620                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                   | <b>-179 342</b>          | <b>-177 751</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Medelantalet anställda</i>                                           | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                         | -103 333                 | -103 541                 |
|       | Revisionsarvode                                                         | -7 270                   | -6 770                   |
|       | Övriga arvoden                                                          | -19 834                  | -13 604                  |
|       | Övriga ersättningar                                                     | -550                     | -750                     |
|       | Sociala avgifter                                                        | -29 131                  | -26 421                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                          | <b>-160 118</b>          | <b>-151 086</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                              | -1 510 901               | -1 422 936               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                           | -121 962                 | -90 399                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 632 863</b>        | <b>-1 513 335</b>        |

| Not 8  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 72 343 126         | 71 707 995         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 481 846            | 481 846            |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 2 611 395          | 1 750 595          |
|        | Årets investeringar                                                   | 2 814 082          | 1 495 931          |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                                     | -255 000           | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>77 995 449</b>  | <b>75 436 367</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -21 499 124        | -19 985 789        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -1 632 863         | -1 513 335         |
|        | Återförda avskrivningar                                               | 255 000            | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-22 876 987</b> | <b>-21 499 124</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>55 118 462</b>  | <b>53 937 243</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 123 000 000        | 123 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 2 057 000          | 2 057 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 48 000 000         | 48 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 1 339 000          | 1 339 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>174 396 000</b> | <b>174 396 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 58 253 000         | 58 253 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>58 253 000</b>  | <b>58 253 000</b>  |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 135 344            | 96 603             |
|        | Årets investeringar                                                   | 2 670 976          | 38 741             |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>2 806 320</b>   | <b>135 344</b>     |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 2 013 220          | 5 408 467          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 34 642             | 33 907             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>2 047 862</b>   | <b>5 442 374</b>   |

## Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut         | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|----------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB      | 2,88%     | 2026-09-30 | 7 078 000         | 88 000               |
| Stadshypotek AB      | 4,64%     | 2025-09-30 | 7 078 000         | 88 000               |
| Stadshypotek AB      | 1,19%     | 2029-03-30 | 4 690 000         | 140 000              |
| Stadshypotek AB      | 0,96%     | 2028-12-30 | 7 056 000         | 88 000               |
| Stadshypotek AB      | 1,45%     | 2027-09-30 | 7 100 000         | 88 000               |
| Sparbanken Lidköping | 3,84%     | 2028-04-01 | 4 655 000         | 140 000              |
| Sparbanken Lidköping | 4,19%     | 2025-03-30 | 6 019 479         | 180 000              |
|                      |           |            | <b>43 676 479</b> | <b>812 000</b>       |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 30 035 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 544 000    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 13 097 479 |
| Kortfristig del                                           | 13 641 479 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 812 000    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 3 248 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,72%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 189 343        | 1 132 790        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 146 488          | 125 421          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 32 337           | 23 575           |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 368 168</b> | <b>1 281 786</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sidensvansen i Lidköping, org.nr. 769000-1008

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sidensvansen i Lidköping för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sidensvansen i Lidköping för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Hsbs Brf Sidensvansen i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AGNETA NYCANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:05:36



**ÅSE PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:34:49



**GUSTAV SMITH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:41:01



**AMANDA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 13:41:08



**ANDERS FUNK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:10:32



**BENGT JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:22:17



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:39:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Hsbs Brf Sidensvansen i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 22:12:47



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:38:52



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.