



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Samarbete i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Samarbete i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0802 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prometheus 2	1934-04-29	1933

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	7
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 845
Totalt 37 objekt		1 852

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 29 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenneth Hansson	Ordförande
Jesper Jonasson	Ledamot
Christina Finbom	Ledamot
Stina Enström	Ledamot
Sören Pettersson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Hansson



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Hansson, Christina Finbom, Jesper Jonasson och Stina Enström.

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

Valberedning har varit: Christina Finbom (sammankallande), Kenneth Hansson, Jesper Jonasson samt Stina Enström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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 2023-04-04 i samband med uppdatering av föreningens underhållsplan.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ-, teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen.

HSB Norra Götaland Jouravtal

Lorentza Styr och reglercentral

Fortum har varit leverantör av fastighetsel

Tele2 avseende TV och bredband (bredband ingår i avgiften fr.o.m. 1/4 -24)

Taxi Lidköping anlitas under 2023. Avtalet med Taxi Lidköping upphörde 1/2 -24 och inget nytt avtal har skrivits.

Under år 2023 har följande underhåll utförts:

- Byte av termostater och stamventiler
- Fogning av skorstenar
- Målning av pannbrädor
- Montering av infästningsräcke vid taklandgång för fallskyddsutrustning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Fasad och takrenovering
1992	Stamrenovering

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

Målning av fasad, fönster och sockel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	390	309	295	270	136
Skuldsättning, kr/kvm	2 823	2 904	3 521	3 593	3 666
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 832	2 904	3 521	3 593	3 666
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	195	200	191	166	176
Årsavgifter, kr/kvm	988	915	897	879	855
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	997	897	885	863	837
Nettoomsättning, tkr	1 828	1 654	1 633	1 592	1 545
Resultat efter finansiella poster, tkr	-38	306	173	150	-112
Soliditet, %	27	27	21	19	18

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	42 100	0	0	42 100
Underhållsfond, kr	2 540 801	0	-142 814	2 397 987
S:a bundet eget kapital, kr	2 582 901	0	-142 814	2 440 087
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-668 978	305 918	142 814	-220 246
Årets resultat, kr	305 918	-305 918	-37 524	-37 524
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-363 060	0	105 290	-257 770
S:a eget kapital, kr	2 219 841	0	-37 524	2 182 317

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 492 814 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	-363 060
Årets resultat, kr	-37 524
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	492 814
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-257 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-257 770
------------------------------------	-----------------

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	1 829 736	1 654 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 568	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 840 304	1 654 482
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 251 370	-718 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 453	-145 756
Personalkostnader	Not 6	-120 255	-131 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-263 716	-263 716
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 806 794	-1 259 809
RÖRELSERESULTAT		33 510	394 673
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 325	4 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 359	-93 386
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-71 034	-88 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 524	305 918
ÅRETS RESULTAT		-37 524	305 918

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 500 102	6 763 818
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 500 102	6 763 818
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 500 602	6 764 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	669 330	636 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	38 952	32 408
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		708 282	669 230
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	750 000	750 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		750 000	750 000
Summa omsättningstillgångar		1 458 282	1 419 230
SUMMA TILLGÅNGAR		7 958 884	8 183 548

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 100	42 100
Fond för yttre underhåll	2 397 987	2 540 801
Summa bundet eget kapital	2 440 087	2 582 901
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-220 246	-668 978
Årets resultat	-37 524	305 918
Summa ansamlad förlust	-257 770	-363 060
Summa eget kapital	2 182 317	2 219 841
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 649 788	4 766 124
Summa långfristiga skulder	4 649 788	4 766 124
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	574 940	592 140
Leverantörsskulder	102 336	101 259
Skatteskulder	4 922	5 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 258 448	297 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 186 132	201 102
Summa kortfristiga skulder	1 126 779	1 197 583
Summa skulder	5 776 567	5 963 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 958 884	8 183 548

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	33 510	394 673
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	263 716	263 716
	<u>297 226</u>	<u>658 388</u>
Erhållen ränta	21 325	4 632
Erlagd ränta	-92 359	-93 386
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>226 192</u>	<u>569 634</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 317	-3 769
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-70 805	-20 544
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>149 071</u>	<u>545 321</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-116 336	-1 137 836
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-116 336</u>	<u>-1 137 836</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	32 735	-592 515
Likvida medel vid årets början	1 372 389	1 964 904
Likvida medel vid årets slut	<u>1 405 123</u>	<u>1 372 389</u>
	32 735	-592 515

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	755 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 823 028	1 688 016
Avsatt till inre fond	0	-51 001
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 042	14 911
Övriga primära intäkter och ersättningar	666	2 556
	1 829 736	1 654 482
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	10 568	0
	10 568	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-26 901	-18 439
El	-44 813	-65 409
Uppvärmning	-229 424	-212 641
Vatten	-85 106	-90 750
Renhållning	-50 178	-23 409
TV, bredband, iptelefoni	-38 705	-35 644
Serviceavtal	-19 784	-18 740
Förvaltningskostnader	-169 011	-169 693
Försäkringar	-20 890	-18 229
Fastighetsskatt	-57 204	-54 684
Periodiskt underhåll	-492 814	0
Övriga driftskostnader	-16 540	-11 029
	-1 251 370	-718 667
Specifikation till periodiskt underhåll		
Byte av taklandgång och fogning av skorstenar	-159 064	0
Byte av termostater	-333 750	0
	-492 814	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 700	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-98 179	-94 875
Kontorsutrustning och -material	0	-1 225
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 929	-6 929
Konsulter	-31 044	-8 176
Förbrukningsinventarier	-449	-871
Medlemsavgifter HSB	-20 204	-19 407
Stämma och styrelse	-2 948	-3 099
	-171 453	-145 756
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 225	-47 480
Vicevärdsarvode	-55 785	-55 920
Övriga arvoden	-7 426	-3 250
Övriga personalkostnader	-3 000	-3 000
Revisionsarvode	-1 300	-1 300
Sociala avgifter	-14 769	-16 720
Utbildning	-750	-4 000
	-120 255	-131 670
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-244 363	-244 363
Markanläggningar	-19 352	-19 352
	-263 716	-263 716

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 678 601	11 678 601
Ingående anskaffningsvärde mark	4 194	4 194
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	193 526	193 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 876 321	11 876 321

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 035 091	-4 790 728
Årets avskrivningar byggnader	-244 363	-244 363
Ingående avskrivningar markanläggningar	-77 411	-58 059
Årets avskrivningar markanläggningar	-19 352	-19 352
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 376 219	-5 112 503

Utgående redovisat värde

6 500 102 6 763 818

Redovisade värden byggnader	6 399 146	6 643 510
Redovisade värden mark	4 194	4 194
Redovisade värden markanläggningar	96 762	116 115

Fastighetsbeteckning: Prometheus 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1984	17 800 000	7 600 000	25 400 000	25 400 000
		17 800 000	7 600 000	25 400 000	25 400 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	10 551 300	10 551 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 551 300	10 551 300

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	655 123	622 389
Skattekonto	14 206	14 433
	669 330	636 822

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	6 730	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 222	32 408
	38 952	32 408

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	750 000	750 000
			750 000	750 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,46%	2025-09-30	2 282 880	71 340
Stadshypotek AB	1,39%	2025-10-30	1 403 200	25 000
Stadshypotek AB	1,62%	2026-12-01	1 080 044	19 996
Stadshypotek AB	4,51%	2024-01-01	458 604	17 200
			5 224 728	133 536
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 649 788
Nästa års amortering av långfristig skuld				133 536
Lån som amorteras inom ett år				441 404
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				574 940
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				465 344
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 184 444

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 542	1 473
Arbetsgivaravgifter	525	501
Medlemmars inre fond	256 381	295 455
	258 448	297 429

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	10 264	10 523
Förutbetalda årsavgifter och hyror	143 605	141 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 263	49 264
	186 132	201 102

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kenneth Hansson

Jesper Jonasson

Stina Enström

Christina Finbom

Sören Pettersson

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

Erik Berggren

Fiola Rexhepi

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete i Lidköping, org.nr. 769000-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Samarbete 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 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

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 Samarbete i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:51:27



CHRISTINA FINBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:17:11



SÖREN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:47:16



STINA ENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:36:33



JESPER JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:59:19



ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:53:38



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:11:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:54:30



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:11:11



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 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.