



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vasa I Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vasa I Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0935 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prometheus 6	1985-09-23	1942

#### 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 <sup>2</sup>
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1224
12	p-platser	156
<b>Totalt 39 objekt</b>		<b>1380</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Cecilia Marton	Ordförande
Håkan Fredholm	Ledamot
Birgitta Karlström	Ledamot
Johnny Lundgren	Ledamot
Liselott Karlsson	Ledamot
Lisbeth Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cecilia Marton, Håkan Fredholm, Jonny Lundgren och suppleant Lisbeth Johansson.



Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Fredholm, Birgitta Karlström, Johnny Lundgren och Cecilia Marton.

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

Valberedning har varit: Cecilia Marton (sammankallande), Håkan Fredholm, Birgitta Karlström samt Johnny Lundgren, valda vid föreningsstämman.

Styrelsemedlemmarna har utfört vicevärdsuppgifter.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog sju röstberättigade medlemmar. En extra stämma hölls 2023-11-29 där det första beslutet om att anta 2023 års normalstadgar togs. Det krävs två beslut för att anta 2023 års normalstadgar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i samband med att underhållsplanen uppdaterades i maj 2023.

Uppföljning av underhållsplanen gjordes i januari 2024. En fysisk genomgång och besiktning kommer att genomföras under våren 2024 och utifrån den kommer föreningen att fastställa när planerade åtgärder bör göras. I samband med det uppdateras underhållsplanen.

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

År 2014 genomfördes en stamreovering av underliggande stammar.

År 2014 byggdes nya p-platser och en upprustning av utemiljön gjordes. Upprustningen av utemiljön innehöll bl.a. åtgärder i trädgården och stenläggning.

År 2020 putsades fasaderna om.

Förutom fastighetens normalt återkommande underhållsåtgärder kan nämnas att portlås installerats samt extra ljudisolering monterats under taken i trapphusen.

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

En större åtgärd planerad inom femårsperioden är omläggning av tak.

Planer finns på att nyttja delar av källaren till att bygga ytterligare några förråd. Detta är inte inskrivet i underhållsplanen.

I underhållsplanen inom femårsperioden finns även åtgärder på fönster. Byte av en tvättmaskin kommer att göras under februari/mars 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	249	253	330	317	343
Skuldsättning, kr/kvm	4 333	4 414	4 494	4 563	4 634
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 333	4 414	4 494	4 563	4 634
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	190	193	194	179	183
Årsavgifter, kr/kvm	961	915	915	901	888
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	986	939	952	938	925
Nettoomsättning, tkr	1 206	1 150	1 165	1 149	1 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	100	56	158	121	250
Soliditet, %	34	32	32	30	28

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	29 035	0	0	29 035
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 388 402	0	58 000	1 446 402
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 417 437</b>	<b>0</b>	<b>58 000</b>	<b>1 475 437</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 236 159	56 193	-58 000	1 234 352
Årets resultat, kr	56 193	-56 193	100 065	100 065
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 292 352</b>	<b>0</b>	<b>42 065</b>	<b>1 334 417</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 709 789</b>	<b>0</b>	<b>100 065</b>	<b>2 809 854</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 292 352
Årets resultat, kr	100 065
Reservation till underhållsfond, kr	-58 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 334 417</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 334 417</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 205 774	1 149 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 135	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 206 909</b>	<b>1 149 674</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-623 805	-605 128
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-47 825
Övriga externa kostnader	Not 6	-135 301	-115 400
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-53 216	-47 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-205 122	-205 122
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 017 444</b>	<b>-1 020 760</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>189 464</b>	<b>128 914</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 448	2 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 847	-74 868
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-89 399</b>	<b>-72 721</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>100 065</b>	<b>56 193</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		100 065	56 193
Reservering till fond för yttre underhåll		-58 000	-100 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	47 825
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>42 065</b>	<b>4 018</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 182 625	6 375 935
Inventarier och installationer	Not 10	82 686	94 499
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 265 311</u>	<u>6 470 434</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>6 265 811</u></b>	<b><u>6 470 934</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 373	0
Avräkningskonto HSB		1 037 107	863 374
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	323	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 151	24 916
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 073 954</u>	<u>888 596</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 073 954</u></b>	<b><u>1 888 596</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>8 339 766</u></b>	<b><u>8 359 530</u></b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 035	29 035
Fond för yttre underhåll		1 446 402	1 388 402
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 475 437</b>	<b>1 417 437</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 234 352	1 236 159
Årets resultat		100 065	56 193
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 334 417</b>	<b>1 292 352</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 809 854</b>	<b>2 709 789</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 309 308	3 348 308
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 309 308</b>	<b>3 348 308</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 993 840	2 053 840
Leverantörsskulder		84 359	98 965
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 599	3 709
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	21 824	19 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	114 981	125 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 220 603</b>	<b>2 301 432</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 529 911</b>	<b>5 649 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 339 766</b>	<b>8 359 530</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	189 464	128 914
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	205 122	205 122
	<u>394 587</u>	<u>334 037</u>
Erhållen ränta	31 448	2 147
Erlagd ränta	-120 847	-74 868
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>305 188</u>	<u>261 315</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 625	-1 276
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-20 829	4 632
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>272 733</u>	<u>264 672</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-99 000	-99 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-99 000</u>	<u>-99 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>173 733</b>	<b>165 672</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 863 374	1 697 703
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 037 107</u>	<u>1 863 374</u>
	<b>173 733</b>	<b>165 672</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### 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	2 617 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 175 844	1 119 924
Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	26 600	25 500
Övriga primära intäkter och ersättningar	930	1 850
	<u>1 205 774</u>	<u>1 149 674</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Återbäring Länsförsäkringar	1 135	0
	<u>1 135</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-110 892	-99 874
El	-26 183	-39 787
Uppvärmning	-151 198	-141 925
Vatten	-54 702	-54 778
Renhållning	-24 449	-21 158
Bevakningskostnader	0	-7 906
TV, bredband, iptelefoni	-44 182	-44 144
Serviceavtal	-21 069	-22 331
Förvaltningskostnader	-110 987	-105 696
Försäkringar	-13 877	-12 109
Fastighetsskatt	-52 327	-50 437
Övriga driftskostnader	-13 939	-4 983
	<u>-623 805</u>	<u>-605 128</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	0	-47 825
	<u>0</u>	<u>-47 825</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 637
Övriga förvaltningskostnader	-90 523	-79 712
Förbrukningsinventarier	-16 128	-7 562
Medlemsavgifter HSB	-16 325	-15 681
Stämma och styrelse	-1 326	-808
	<u>-135 301</u>	<u>-115 400</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-32 050	-25 400
Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
Övriga personalkostnader	-500	-500
Revisionsarvode	0	-2 000
Sociala avgifter	-8 666	-7 384
	<u>-53 216</u>	<u>-47 284</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-158 309	-158 309
Markanläggningar	-35 000	-35 000
Installationer och inventarier	-11 813	-11 813
	<u>-205 122</u>	<u>-205 122</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 123 224	8 123 224			
Ingående anskaffningsvärde mark	78 000	78 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	700 000	700 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 901 224</b>	<b>8 901 224</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 210 289	-2 051 980			
Årets avskrivningar byggnader	-158 309	-158 309			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-315 000	-280 000			
Årets avskrivningar markanläggningar	-35 000	-35 000			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 718 599</b>	<b>-2 525 289</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 182 625</b>	<b>6 375 935</b>			
Redovisade värden byggnader	5 754 625	5 912 935			
Redovisade värden mark	78 000	78 000			
Redovisade värden markanläggningar	350 000	385 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Prometheus 5 och 6				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1982	11 800 000	5 200 000	17 000 000	17 000 000
Lokaler		0	2 356 000	2 356 000	2 356 000
		<b>11 800 000</b>	<b>7 556 000</b>	<b>19 356 000</b>	<b>19 356 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				6 054 000	6 054 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>6 054 000</b>	<b>6 054 000</b>
<b>Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	118 125	118 125			
Utgående anskaffningsvärden	118 125	118 125			
Ingående avskrivningar	-23 626	-11 813			
Årets avskrivningar	-11 813	-11 813			
Utgående avskrivningar	-35 439	-23 626			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 686</b>	<b>94 499</b>			
Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					
<b>Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Övriga värdepappersinnehav	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	323	306			
	<b>323</b>	<b>306</b>			

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter		8 974	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 177	24 916
		<b>35 151</b>	<b>24 916</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	1 000 000	1 000 000
			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping		1,31%	2024-03-30	1 954 840	60 000
Stadshypotek AB		1,04%	2026-06-30	1 754 018	30 000
Stadshypotek AB		1,10%	2026-09-30	1 594 290	9 000
				<b>5 303 148</b>	<b>99 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 309 308**

Nästa års amortering av långfristig skuld 99 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 894 840

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 993 840**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 396 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 808 148

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld		5 599	3 709
		<b>5 599</b>	<b>3 709</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt		13 362	11 970
Arbetsgivaravgifter		8 462	7 584
		<b>21 824</b>	<b>19 554</b>

2023-12-31      2022-12-31

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	5 963	6 105
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 018	99 768
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	19 491
	<b>114 981</b>	<b>125 364</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Cecilia Marton

Birgitta Karlström

Johnny Lundgren

Håkan Fredholm

Liselott Karlsson

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

Peter Reivall

Fiola Rexhepi

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vasa i Lidköping, org.nr. 769000-0935

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Lidköping

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Reivall  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**CECILIA MARTON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:33:05



**HÅKAN FREDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 13:47:13



**LISELOTT KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:59:09



**BIRGITTA KARLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:32:44



**JOHNNY LUNDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:48:41



**PETER REIVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:55:41



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:35:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**PETER REIVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:57:29



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:35:34



# 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.