



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2019-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

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

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
206	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15038
74	Samlingslokal med mindre förråd	0
150	P-platser varav 40 st med elstolpe	0
90	Garage och carportar	0
<b>Totalt 520 objekt</b>		<b>15038</b>

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



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Agneta Nycander	Ordförande
Åse Persson	Ledamot
Anders Funk	Ledamot
Camilla Lidholm	Ledamot
Amanda Pettersson	Ledamot
Thomas Gustafsson	Suppleant
Lejla Muhovic	Suppleant
Gustav Smith	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Agneta Nycander, Åse Persson, Camilla Lidholm och Amanda Pettersson.

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Bengt Johansson med Kerstin Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 32 personer varav 26 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen omfattar även investeringar.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan senast 2023-03-16.

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

2005-2006 utfördes en stamreovering.

**Notera att underhållsplanen endast visar en grov uppskattning om när vissa underhållsåtgärder eller investeringar bör göras. Underhållsplanen följs upp varje år för att se om en viss åtgärd ska genomföras eller om den planerade tidpunkten för åtgärden ska ändras.**

**Föreningens planerade underhållsåtgärder i underhållsplanen under de närmaste 5 åren:**

De kommande fem årens underhållsåtgärder är till stor del normalt förekommande åtgärder som behöver göras med relativt korta tidsintervall. Det är t.ex. underhåll av ytskikt i form av målning, byte av klinker mm. Där finns också utbyte av tvättmaskiner, torktumlare, termostater, belysning mm. Planerade underhållsåtgärder med relativt stora kostnader är lagning av asfaltsytor och byte av låssystem.

**Föreningens planerade investeringar i underhållsplanen under de närmaste 5 åren:**

Brf Sidensvansen har flera gånger drabbats av översvämningar i källare vid kraftigt regn och styrelsen har tagit fram förslag på tak över samtliga källartrappor utom på 6 D (går ej pga fönster). Bygglov är sökt och beviljat. Taken kommer inte att lösa problemet med översvämningarna då de beror på att kommunens ledningar i Lidåkergratan inte klarar av den stora belastningen vid skyfall varför vatten tränger upp i spygatterna i källartrapporna samt sprickan i väggen på hus 1. Taken är för att slippa skotta snö och salta i den omfattning som görs idag.

För att minimera att vatten tränger upp via spygatterna så planerar föreningen att installera s.k. backventiler vid alla källartrappor.

Arbetena med backventilerna samt uppgrävning och lagning av sprickan i hus 1 kommer att påbörjas i slutet av maj månad år 2023.

En trappa (7 B) bedöms vara i så dåligt skick att den måste ersättas med en ny trappa.

Då den främsta orsaken till översvämningarna är spygatterna och sprickan i väggen på hus 1 så kommer arbetet med backventilerna och sprickan vara det arbete som utförs först. Därefter påbörjas arbetena med taken och lagningen av trapporna.

Allt kommer inte att göras under år 2023 utan i den takt som föreningens ekonomi tillåter. En kostnadsberäkning för 2023 är att det kan komma att kosta 2-3 mkr.

Under år 2024 är en investering i laddstationer för elbilar är planerad.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265 och under året har det tillkommit 39 och avgått 35 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 269.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	318	325	322	304	307
Skuldsättning, kr/kvm	3 011	3 065	3 117	3 171	3 222
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	207	203	184	185	171
Driftskostnad, kr/kvm	468	449	484	457	436
Årsavgifter, kr/kvm	844	827	827	811	803
Totala intäkter, kr/kvm	882	874	920	864	858
Nettoomsättning, tkr	13 259	13 143	13 829	12 991	12 908
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 865	2 832	-3 131	-2 293	2 041
Soliditet, %	21	18	13	17	20

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 035 900	0	0	1 035 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 425 564	5 000 000	2 593 283	10 018 847
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 461 464</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 593 283</b>	<b>11 054 747</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 895 591	-2 167 974	-2 593 283	-865 666
Årets resultat, kr	2 832 026	-2 832 026	2 864 714	2 864 714
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 727 617</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>271 431</b>	<b>1 999 048</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 189 081</b>	<b>0</b>	<b>2 864 714</b>	<b>13 053 795</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 406 717 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	1 727 617
Årets resultat, kr	2 864 714
Reservation till underhållsfond, kr	-3 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	406 717
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 999 048</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 999 048</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 258 843	13 142 947
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>13 258 843</b>	<b>13 142 947</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-7 032 083	-6 751 486
Underhåll enligt plan	Not 4	-406 717	-994 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-501 320	-530 502
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-142 356	-138 654
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 507 009	-1 055 271
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-9 589 486</b>	<b>-9 469 971</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 669 357</b>	<b>3 672 976</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 516	2 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-809 159	-843 775
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-804 643</b>	<b>-840 950</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 864 714</b>	<b>2 832 026</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		2 864 714	2 832 026
Reservering till fond för yttre underhåll		-3 000 000	-2 849 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		406 717	994 059
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>271 431</b>	<b>977 085</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	53 954 647	50 467 535
Pågående nyanläggningar	Not 9	96 603	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 051 250</b>	<b>50 467 535</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 051 750</b>	<b>50 468 035</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		600	1 723
Avräkningskonto HSB		6 770 156	7 640 168
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	33 208	33 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	361 035	211 918
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 164 999</b>	<b>7 886 961</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	8 405	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 405</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 173 404</b>	<b>7 886 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 225 154</b>	<b>58 354 996</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 035 900	1 035 900
Fond för yttre underhåll		10 018 847	2 425 564
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 054 747</u>	<u>3 461 464</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-865 667	3 895 591
Årets resultat		2 864 714	2 832 026
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 999 048</u>	<u>6 727 616</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>13 053 795</u></b>	<b><u>10 189 081</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 306 000	38 899 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>26 306 000</u>	<u>38 899 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		18 972 479	7 191 479
Medlemmarnas inre fond	Not 15	925	925
Leverantörsskulder		1 504 944	594 962
Aktuell skatteskuld	Not 16	18 315	8 021
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	58 184	31 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 310 512	1 439 704
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>21 865 359</u>	<u>9 266 915</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>48 171 359</u></b>	<b><u>48 165 915</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>61 225 154</u></b>	<b><u>58 354 996</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	3 669 357	3 672 976
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 507 009	1 055 271
	<u>5 176 366</u>	<u>4 728 247</u>
Erhållen ränta	4 516	2 825
Erlagd ränta	-809 159	-843 775
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>4 371 723</u>	<u>3 887 297</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-148 050	840 168
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	817 444	-136 796
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>5 041 117</b>	<b>4 590 668</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 090 724	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-5 090 724</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-812 000	-777 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-812 000</b>	<b>-777 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-861 607</b>	<b>3 813 668</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	7 640 168	3 826 500
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>6 778 561</u>	<u>7 640 168</u>
	<b>-861 607</b>	<b>3 813 668</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). Övergång till regelverket K3 har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen

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:	15 - 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	12 689 892	12 441 012
Hysesintäkt lokaler	154 248	146 779
Hysesintäkt garage och bilplatser	398 084	395 924
Hysesrabatter	-12 540	-715
Konsumtionsavgift el	8 230	8 440
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	46 155
Övriga primära intäkter och ersättningar	20 929	105 352
	<b>13 258 843</b>	<b>13 142 947</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-160 083	-616 060
El	-563 964	-374 896
Uppvärmning	-1 852 724	-1 945 708
Vatten	-693 895	-739 511
Renhållning	-379 767	-318 519
TV, bredband, iptelefoni	-267 621	-259 616
Serviceavtal	-116 577	-74 297
Förvaltningskostnader	-2 433 604	-1 777 462
Försäkringar	-169 977	-113 184
Fastighetsskatt	-346 874	-336 580
Övriga driftskostnader	-46 998	-195 652
	<b>-7 032 083</b>	<b>-6 751 486</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-406 717	-994 059
	<b>-406 717</b>	<b>-994 059</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-20 375	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-323 385	-363 978
Kontorsutrustning och -material	0	-7 820
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 956	-13 920
Konsulter	-1 113	0
Förbrukningsinventarier	-49 533	-35 533
Medlemsavgifter HSB	-95 169	-91 251
Stämma och styrelse	-2 789	0
	<b>-501 320</b>	<b>-530 502</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-100 597	-94 554
Vicevärdsarvode	-7 615	-10 339
Övriga arvoden	-2 199	-2 094
Revisionsarvode	-6 510	-6 510
Sociala avgifter	-25 435	-25 157
	<b>-142 356</b>	<b>-138 654</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 419 479	-1 055 271
Markanläggningar	-87 530	0
	<b>-1 507 009</b>	<b>-1 055 271</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 464 469	68 464 469
Årets investering byggnader	3 243 526	0
Ingående anskaffningsvärde mark	481 846	481 846
Årets investering markanläggning	1 750 595	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 940 436</b>	<b>68 946 315</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-18 478 780	-17 423 509
Årets avskrivningar byggnader	-1 419 479	-1 055 271
Årets avskrivningar markanläggningar	-87 530	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 985 789</b>	<b>-18 478 780</b>

**Utgående redovisat värde**

53 954 647 50 467 535

Redovisade värden byggnader

51 809 736 49 985 689

Redovisade värden mark

481 846 481 846

Redovisade värden markanläggningar

1 663 065 0

**Fastighetsbeteckning: Sidensvansen 1 m.fl.**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	123 000 000	48 000 000	171 000 000	160 000 000
Lokaler	1971	2 057 000	1 339 000	3 396 000	3 019 000
		<b>125 057 000</b>	<b>49 339 000</b>	<b>174 396 000</b>	<b>163 019 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	58 253 000	58 253 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 253 000</b>	<b>58 253 000</b>

**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

96 603 0

Utgående värde pågående nyanläggningar

96 603 0

Pågående nyanläggningar avser renovering av källartrappor.

Nyttjandeperioden beräknas till 50 år.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

33 208 33 152

33 208 33 152

2022-12-31 2021-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	147 587	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	64 910	64 884
Förutbetald städtjänst	46 370	45 899
Förutbetald fastighetsskötsel	61 398	60 130
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 770	41 005
	<b>361 035</b>	<b>211 918</b>

**Not 13 BANK**

Sparbanken Lidköping	8 405	0
	<b>8 405</b>	<b>0</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping		2,40%	2023-06-30	6 379 479	180 000
Sparbanken Lidköping		2,37%	2023-04-01	4 935 000	140 000
Sparbanken Lidköping		2,35%	2024-10-01	7 232 000	88 000
Stadshypotek AB		1,55%	2023-09-30	7 254 000	88 000
Stadshypotek AB		1,45%	2027-09-30	7 276 000	88 000
Stadshypotek AB		0,96%	2028-12-30	7 232 000	88 000
Stadshypotek AB		1,19%	2029-03-30	4 970 000	140 000
				<b>45 278 479</b>	<b>812 000</b>

Föreningen har tre lån som förfaller under år 2023 och betraktas därmed som kortfristiga.  
Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan avser att förlänga lånen.  
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 306 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	404 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 568 479
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	<b>18 972 479</b>

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,74%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 880 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	41 218 479

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	925	925
	<b>925</b>	<b>925</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	18 315	8 021
	<b>18 315</b>	<b>8 021</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	29 080	1 953
Arbetsgivaravgifter	21 590	665
Övriga kortfristiga skulder	7 514	29 206
	<b>58 184</b>	<b>31 824</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	107 320	316 619
Upplupna räntekostnader	55 928	56 921
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 127 264	1 048 164
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	18 000
	<b>1 310 512</b>	<b>1 439 704</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Agneta Nycander

.....  
Camilla Lidholm

.....  
Amanda Pettersson

.....  
Åse Persson

.....  
Anders Funk

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

Bengt Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sidensvansen i Lidköping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bostadsrättsförening Sidensvansen i Lidköping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-08 kl. 21:15:37



**ÅSE PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:53:21



**CAMILLA LIDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:08:28



**AMANDA PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 12:02:07



**ANDERS FUNK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:08:40



**BENGT JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 08:10:19



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:12:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-09 kl. 19:11:15



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:12:44



# 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.