



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bokbindaren i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bokbindaren i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0760 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Braxen 12 och 13	1962-01-01	1962

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 (upplåtna med bostadsrätt)	48
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 888
2	lokaler (hyresrätt)	102
30	p-platser	0
Totalt 118 objekt		5 038

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 28 st 2 rok, 19 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Margareta Nyberg	Ordförande
Barbro Lidberg	Ledamot
Erik Berggren	Ledamot
Bengt Olsson	Ledamot
Jessica Johansson	Ledamot
Edvin Boström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margareta Nyberg, Erik Berggren, Bengt Olsson och Jessica Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Lidberg, Margareta Nyberg, Jessica Johansson Edvin Boström.

Revisorer har varit: Saga Henningson med Birgitta Sedenka som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgitta Sedenka (sammankallande) och Viviann Thorstensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19 där bl.a. det första beslutet om att anta de nya stadgarna, Normalstadgar 2023, togs. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. En extra stämma hölls 2023-10-24 där det andra beslutet togs om att anta de nya stadgarna, Normalstadgar 2023. På den extra stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Stamrenovering och samtliga badrum renoverades med kakel o klinker. Då byttes även elen och nya säkerhetsdörrar sattes in samt portlås för tryggare boende.
2009	Samtliga fönster byttes ut.
2013	Tilläggsisolering av vinden.
2014	Målning av trapphus.
2015	Låssystem med taggar installerades.
2017	Byte av takpapp samt åtgärder på fasaden.
2018	Balkongrenovering.
2019	Byte av tegelbalkar.
2020	Samtliga lampor i gemensamma utrymmen bytta till lågenergi- och rörelsestyrda. Byte av samtliga låscylindrar i fastigheten.
2021	Byte av entrédörrar på Zettervallsgatan och Tunnbindaregatan.
2022	Byte av samtliga spanjoletter i lägenhetsdörrarna under september.

Föreningen har utfört följande åtgärder under året.

I samband med Lidköping Kommuns arbete på Skaragatan p.g.a. dålig dränering passade föreningen på att förbättra sin dränering ut till tomtgräns mot Skaragatan.

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

Dräneringsarbeten runt fastigheten under 2024.
Sopsortering - matavfall och restavfall införs under mars 2024.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norrra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
Skaraborgs byggstyrning avseende underhållsplan.
Billinge energi avseende fastighetsel.
Tele2 avseende TV.
Fastbit fiberoptik avseende internet.
Lorentzons Styr avseende värmeanläggning och styrsystem.
Föreningens avtal med Taxi Lidköping om nyckeljour har under maj 2024 ersatts av avtal med Säkerhetstjänst i Väst AB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	329	310	246	305	303
Skuldsättning, kr/kvm	2 396	2 446	2 497	2 547	2 597
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 445	2 497	2 548	2 625	2 677
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	170	177	168	150	152
Årsavgifter, kr/kvm	767	738	738	723	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	757	724	725	712	699
Nettoomsättning, tkr	3 785	3 649	3 654	3 588	3 520
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 135	758	684	630	907
Soliditet, %	38	34	32	29	26

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	414 375	0	0	414 375
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 087 504	0	200 000	1 287 504
S:a bundet eget kapital, kr	1 501 879	0	200 000	1 701 879
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 869 829	758 184	-200 000	5 428 013
Årets resultat, kr	758 184	-758 184	1 135 413	1 135 413
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 628 013	0	935 413	6 563 426
S:a eget kapital, kr	7 129 892	0	1 135 413	8 265 305

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 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	5 628 012
Årets resultat, kr	1 135 413
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 563 425

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 563 425
------------------------------------	------------------

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	3 785 845	3 649 484
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 933	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 813 778	3 649 484
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 579 620	-1 521 930
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-286 417
Övriga externa kostnader	Not 6	-241 935	-238 069
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-166 564	-143 408
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-522 162	-517 833
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 510 281	-2 707 656
RÖRELSERESULTAT		1 303 497	941 828
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		174 843	21 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 927	-204 718
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-168 084	-183 644
ÅRETS RESULTAT		1 135 413	758 184
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		1 135 413	758 184
Reservering till fond för yttre underhåll		-200 000	-300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	286 417
Överföring till balanserat resultat		935 413	744 601

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 302 872	13 639 473
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 302 872	13 639 473
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 303 372	13 639 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 198	2 665
Avräkningskonto HSB		1 286 111	2 244 112
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	440	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	121 395	74 063
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 413 143	2 321 243
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 820 000	4 820 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		6 820 000	4 820 000
Summa omsättningstillgångar		8 233 143	7 141 243
SUMMA TILLGÅNGAR		21 536 515	20 781 216

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		414 375	414 375
Fond för yttre underhåll		1 287 504	1 087 504
Summa bundet eget kapital		1 701 879	1 501 879
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 428 012	4 869 829
Årets resultat		1 135 413	758 184
Summa fritt eget kapital		6 563 426	5 628 012
Summa eget kapital		8 265 305	7 129 891
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 880 575	5 957 665
Summa långfristiga skulder		4 880 575	5 957 665
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 190 090	6 366 876
Medlemmarnas inre fond	Not 15	426 214	401 359
Leverantörsskulder		321 070	479 692
Aktuell skatteskuld	Not 16	14 378	10 017
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	46 620	47 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	392 264	387 884
Summa kortfristiga skulder		8 390 635	7 693 660
Summa skulder		13 271 210	13 651 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 536 515	20 781 216

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 303 497	941 828
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	522 162	517 833
	<u>1 825 660</u>	<u>1 459 661</u>
Erhållen ränta	174 843	21 074
Erlagd ränta	-342 927	-204 718
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 657 576</u>	<u>1 276 016</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 902	-17 447
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-126 239	207 849
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 481 436</u>	<u>1 466 418</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-185 561	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-185 561</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-253 876	-253 876
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-253 876</u>	<u>-253 876</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 041 999	1 212 542
Likvida medel vid årets början	7 064 112	5 851 570
Likvida medel vid årets slut	8 106 111	7 064 112
	<u>1 041 999</u>	<u>1 212 542</u>

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	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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 750 264	3 606 096
Årsavgifter lokaler	34 788	34 788
Hysesintäkt lokaler	10 404	10 404
Hysesintäkt garage och bilplatser	41 400	41 360
Avsatt till inre fond	-54 996	-54 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 210	1 373
Övriga primära intäkter och ersättningar	775	10 459
	3 785 845	3 649 484
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	24 540	0
Återbäring Länsförsäkringar	3 393	0
	27 933	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-104 932	-53 646
El	-116 031	-167 429
Uppvärmning	-536 389	-501 022
Vatten	-205 888	-221 306
Renhållning	-66 661	-60 469
TV, bredband, iptelefoni	-48 584	-50 746
Serviceavtal	-14 958	-19 044
Förvaltningskostnader	-289 507	-271 451
Försäkringar	-41 465	-36 182
Fastighetsskatt	-137 666	-133 305
Övriga driftskostnader	-17 538	-7 330
	-1 579 620	-1 521 930
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	0	-286 417
	0	-286 417
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-10 634
Övriga förvaltningskostnader	-175 275	-167 799
Föreningsverksamhet	-768	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 886	-8 841
Konsulter	0	-6 738
Förbrukningsinventarier	-1 979	-2 291
Medlemsavgifter HSB	-41 754	-40 107
Stämma och styrelse	-2 773	-1 659
	-241 935	-238 069
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-66 362	-63 269
Vicevärdsarvode	-74 580	-59 668
Övriga arvoden	-1 192	0
Revisionsarvode	-2 435	-2 432
Sociala avgifter	-21 995	-18 039
	-166 564	-143 408
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-517 833	-517 833
Markanläggningar	-4 330	0
	-522 162	-517 833

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 20 997 664 20 997 664

Ingående anskaffningsvärde mark 355 274 355 274

Årets investering markanläggning 185 561 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 21 538 499 21 352 938**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -7 713 465 -7 195 632

Årets avskrivningar byggnader -517 833 -517 833

Årets avskrivningar markanläggningar -4 330 0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -8 235 627 -7 713 465**Utgående redovisat värde****13 302 872 13 639 473**

Redovisade värden byggnader 12 766 367 13 284 199

Redovisade värden mark 355 274 355 274

Redovisade värden markanläggningar 181 231 0

Fastighetsbeteckning: Braxen 12 och 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	39 000 000	15 800 000	54 800 000	54 800 000
Lokaler		362 000	57 000	419 000	419 000
		39 362 000	15 857 000	55 219 000	55 219 000

Ställda säkerheter**2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 15 422 000 15 422 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 15 422 000 15 422 000**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 440 403

440 403**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 45 197 41 465

Upplupna ränteutgifter 57 761 11 653

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 18 437 20 945

121 395 74 063

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-04	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	3 820 000	0
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-06-24	400 000	0
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-01-01	600 000	0
Placering HSB 6 mån	1,00%	2023-03-24	0	3 820 000
Placering HSB 3 mån	1,30%	2023-01-01	0	400 000
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-04-01	0	600 000
			6 820 000	4 820 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,52%	2024-03-30	933 838	16 624
Stadshypotek AB		1,13%	2026-06-01	2 470 200	27 600
Stadshypotek AB		1,96%	2027-03-01	1 487 700	104 400
Stadshypotek AB		3,99%	2027-09-01	1 065 927	11 252
Stadshypotek AB		4,37%	2024-03-30	3 875 500	69 000
Stadshypotek AB		4,37%	2024-03-30	2 237 500	25 000
				12 070 665	253 876

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 880 575**

Nästa års amortering av långfristig skuld 143 252

Lån som ska konverteras inom ett år 7 046 838

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 190 090**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 015 504

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 801 285

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	401 359	413 861
Avsättning	54 996	54 996
Uttag	-30 141	-67 498
	426 214	401 359

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	14 378	10 017
	14 378	10 017

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	30 437	27 223
Arbetsgivaravgifter	16 183	12 227
Övriga kortfristiga skulder	0	8 382
	46 620	47 832

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	55 149	28 407
Förutbetalda årsavgifter och hyror	323 680	311 047
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 435	48 430
	392 264	387 884

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Margareta Nyberg

Barbro Lidberg

Jessica Johansson

Edvin Boström

Bengt Olsson

Erik Berggren

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

Birgitta Sedenka

Fiola Rexhepi

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bokbindaren i Lidköping, org.nr. 769000-0760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bokbindaren 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 Bokbindaren 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

Birgitta Sedenka
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARGARETA NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:09:52



BARBRO LIDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 08:39:08



EDVIN BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:38:57



JESSICA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:42:45



ERIK BERGGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:38:19



BENGT OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 20:54:46



BIRGITTA SEDENKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 17:27:00



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:59:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BIRGITTA SEDENKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 17:28:05



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:59:29



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.