

Org.nr: 769000-1008



Årsredovisning 2019

Brf Sidsensvansen
- i Lidköping

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sidensvansen i Lidköping

Org nr 769000-1008

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 51: a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2018.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes 2018. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2018. Nästa kontroll ska göras 2024.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Sidensvansen 1, 2 och 3 är belägen på adresserna Härenegatan 6, 8 och 10 samt Lidåkersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 i Lidköping. Husen färdigställdes år 1971 och 2005–2006 genomfördes en stamreovering. Den totala bostadsytan uppgår till 15 038 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	35
2	66
3	86
4	17
5	2
Totalt	206

I föreningen finns även 1 st samlingssal, 73 st lokaler och förråd, 66 st garage, 24 st carport och 150 st parkeringsplatser varav 40 st med elstolpe.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Åtgärd	Belopp i kronor
Lagning källargolv hus 7	2 921
Lagning yttre entréer	86 857
Balkonger etapp I	10 000
Balkonger etapp II	4 280 207
Balkonger etapp III	10 653
Hängrännor vindar	41 126
Byte källardörrar	390 406
Lokalrenoveringar etapp III	428 670
Räcken trapphus	12 974
Tvättmaskin hus 9	50 864
Fasadjusteringar	181 508
Vattenventil hus 9	31 725
Vattenventil hus 13	112 495
Kantbeskrningar, gräs	54 003
Armatyr carport	23 500
Marksten hus 9	8 875
Kylskåp samlingssalen	8 194
Brandvarningsarbete	1 578
Fönsterbleck	4 350
Översyn värmeanläggning	62 522
	5 803 428

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har tillsammans med HSB utförts under året.

Under 2020 ska balkongrenoveringen fortsätta med gård 1.

Nämnda åtgärder planeras att ska kunna finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden

Ekonomi

I januari 2019 höjdes årsavgifterna med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 811 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 47 679 479 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. 

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Fastighets och Företagstjänst avseende teknisk förvaltning och jourservice
- Jämtkraft avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv
- Com Hem och Bredbandsbolaget bredband
- Securitas avseende bevakningstjänster, nyckeljour och flaggning
- Anticimex angående skadedjur och brandskydd
- Schneider Electric angående värmeanläggningar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 254 (253) medlemmar varav 253 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 17 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 11 juni 2019. På stämman deltog 25 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Agneta Nycander	ordförande
Annika Andreasson	vice ordförande
Isabelle Enell	sekreterare
Per-Olof Larsson	ledamot
Victoria Eklund Wiklund	ledamot
Björn Landberg	ledamot
Anders Funk	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Camilla Lidholm	suppleant
Johannes Räftegård	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Agneta Nycander, ordförande, Per-Olof Larsson och Björn Landberg. och. Avgående suppleant är Johannes Räftegård.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Agneta Nycander, Annika Andreasson, Isabelle Enell och Per-Olof Larsson två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Susanne Heimer med styrelsen som backup.

Revisor

Revisor har varit Bengt Johansson med Kerstin Fransson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Agneta Nycander och Annika Andreasson med Camilla Lidholm och Johannes Räftegård som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Jonny Berggren (sammankallande) och Anette Landahl.

Brandskydd

Styrelsen gemensamt

Studieverksamhet/ miljösamordnare

Styrelsen gemensamt.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	12 991	12 908	12 463	12 191	11 861
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 293	2 041	-3 789	1 986	-483
Soliditet %	17	20	17	22	20
Avgifts- och hyresbortfall tkr	44	33	28	35	42
Bankskuld tkr	47 679	48 447	49 437	50 679	51 539
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	811	803	787	769	744
Fond för yttre underhåll tkr	5 229	6 972	10 756	8 756	9 169

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 035 900	6 972 124	2 731 445	2 041 038
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		2 075 227	-34 189	-2 041 038
Reservering till yttre fond		1 985 000	-1 985 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-5 803 428	5 803 428	
Årets resultat				-2 292 866
Belopp vid årets slut	1 035 900	5 228 923	6 515 684	-2 292 866

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	5 228 923
--	-----------

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 697 256
Årets resultat före fondförändring	-2 292 866
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 985 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 803 428
Summa	4 222 818

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera in i ny räkning	4 222 818
-------------------------------	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 2 292 866
Avsättning till underhållsfond	- 1 985 000
Disposition underhållsfond	5 803 428
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	3 818 428

Resultat efter fondförändring	1 525 562
-------------------------------	-----------





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1008

Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	12 991 064	12 908 446
Summa intäkter		12 991 064	12 908 446
Driftskostnader	Not 2	-6 873 133	-6 549 465
Underhållskostnader	Not 3	-5 803 428	-1 521 773
Personalkostnader	Not 4	-161 944	-173 963
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 055 271	-1 055 271
Summa rörelsekostnader		-13 893 776	-9 300 472
Rörelseresultat		-902 712	3 607 974
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 202	7 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 398 356	-1 574 557
Summa finansiella poster		-1 390 154	-1 566 936
Årets resultat		-2 292 866	2 041 038

u



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1008

Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>52 578 077</u>	<u>53 633 348</u>
	52 578 077	53 633 348

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

52 578 577	53 633 848
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10	10	2 684
--------	----	-------

Övriga fordringar

Not 11	2 554 671	2 695 107
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>351 732</u>	<u>292 732</u>
2 906 413	2 990 523

Kortfristiga placeringar

Not 12	5 500 000	6 500 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

8 406 413	9 490 523
------------------	------------------

Summa tillgångar

60 984 991	63 124 371
-------------------	-------------------

lu

Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 035 900

1 035 900

Fond för yttre underhåll

5 228 923

6 972 124

6 264 823

8 008 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 515 684

2 731 445

Årets resultat

-2 292 866

2 041 038

4 222 818

4 772 483

Summa eget kapital

10 487 641

12 780 507

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

46 867 479

47 635 479

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

812 000

812 000

Leverantörsskulder

822 188

548 395

Övriga skulder

Not 16

67 255

55 208

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 928 427

1 292 782

3 629 871

2 708 385

Summa skulder

50 497 350

50 343 864

Summa Eget kapital och skulder

60 984 991

63 124 371

W

Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 73 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för fönsterbytet har bedömts vara 28 år.

Återstående nyttjandeperiod för garage 2002 har bedömts vara 3 år.

Återstående nyttjandeperiod för garage 2010 har bedömts vara 11 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	12 197 088	12 076 968
	Hyror	627 394	626 443
	Bortfall hyror	-44 399	-38 088
	Elintäkter	9 220	5 625
	Övriga intäkter	201 761	237 498
		12 991 064	12 908 446
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel mm	1 845 395	1 687 609
	Tv/datakostnader	259 430	140 086
	Reparationer	519 142	447 340
	El	333 117	308 755
	Uppvärmning	1 841 309	1 881 554
	Vatten	602 994	374 214
	Sophämtning	358 629	404 741
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	319 360	305 460
	Medlemsavgifter	85 590	84 285
	Försäkringar	92 302	89 955
	Förvaltningsarvoden	321 340	334 748
	Övriga driftskostnader	136 138	322 243
	Övriga kostnader	158 387	168 475
		6 873 133	6 549 465
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	5 803 428	1 521 773
		5 803 428	1 521 773
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	107 114	95 985
	Vicevärdsarvode	10 508	30 649
	Revisorsarvode	6 420	6 153
	Löner och andra ersättningar	3 366	4 599
	Sociala kostnader	34 536	36 577
		161 944	173 963
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	615 113	615 113
	Ombyggnader	440 158	440 158
		1 055 271	1 055 271
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	877	1 047
	Övriga ränteintäkter	7 325	6 574
		8 202	7 621
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 398 356	1 574 557
		1 398 356	1 574 557

Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping
Noter
2019-12-31
2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark

Värde utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

 Byggnaderna är helt avskrivna år
 Värdeår enligt taxeringsbeslut

 2090
 1971

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	54 085 154	-9 795 539	-615 113	1971-2090	43 674 502
Mark	481 846				481 846
Fönsterbyte	10 000 000	-2 750 000	-250 000	2008-2047	7 000 000
Garage 2002	1 199 632	-1 019 688	-59 982		119 962
Garage 2010	2 603 527	-1 171 584	-130 176		1 301 767
Sopanläggning	576 156	-576 156			0
	<u>68 946 315</u>	<u>-15 312 967</u>	<u>-1 055 271</u>		<u>52 578 077</u>

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	68 464 469	68 464 469
Anskaffningsvärde mark	481 846	481 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>68 946 315</u>	<u>68 946 315</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 312 967	-14 257 696
Årets avskrivningar	-1 055 271	-1 055 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 368 238</u>	<u>-15 312 967</u>

Bokfört värde
52 578 077 53 633 348

Taxeringsvärde för Sidensvansen 1, 2 och 3

Byggnad - bostäder	115 000 000	95 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 881 000</u>	<u>1 666 000</u>
	<u>116 881 000</u>	<u>96 666 000</u>
Mark - bostäder	45 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	<u>1 138 000</u>	<u>803 000</u>
	<u>46 138 000</u>	<u>33 803 000</u>
Taxeringsvärde totalt	163 019 000	130 469 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	------------	------------

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	<u>10</u>	<u>2 684</u>
	10	2 684

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	2 540 468	2 667 004
Skattefordringar	9 199	23 099
Skattekonto	<u>5 004</u>	<u>5 004</u>
	2 554 671	2 695 107

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	5 500 000
					5 500 000

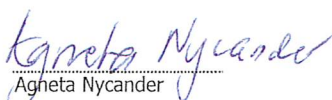
Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 035 900	6 972 124	2 731 445	2 041 038
Vinstdisp enl. stämmobeslut		2 075 227	-34 189	-2 041 038
Reservering till yttre fond		1 985 000	-1 985 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-5 803 428	5 803 428	
Årets resultat				-2 292 866
Belopp vid årets slut	1 035 900	5 228 923	6 515 684	-2 292 866

Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
		Konv.datum
		Belopp
Sparbanken Ldk	375183629 1	2,40%
Sparbanken Ldk	375456729 9	3,96%
Sparbanken Ldk	375457027 7	2,37%
Sparbanken Ldk	385839486 3	2,35%
Sparbanken Ldk	385839516 7	3,85%
Stadshypotek AB	451294	1,55%
Stadshypotek AB	531412	1,45%
	47 679 479	812 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		46 867 479
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		43 619 479
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	58 253 000	58 253 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	812 000	812 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	37 502	30 097
Arbetsgivaravgifter	28 828	24 186
Inre fond	925	925
	67 255	55 208
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	122 605	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 075 564	920 867
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	730 258	371 915
	1 928 427	1 292 782

Lidköping 14 / 5 2020

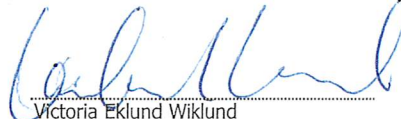

Agheta Nycander


Annika Andreasson


Isabelle Enell


Per-Olof Larsson

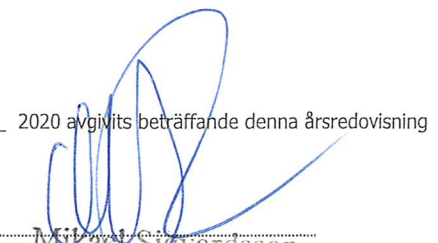

Björn Landberg


Victoria Eklund Wiklund


Anders Funk

Vår revisionsberättelse har 25 / 5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bengt Johansson
Av föreningen vald revisor


Mikael Sigvårdsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sidensvansen för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sidensvansen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 den 25 / 5 2020

Mikael Sigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bengt Johansson

Av föreningen vald revisor