

*Org.nr: 769000-1008*



# Årsredovisning 2020

Brf Sdensvansen  
*- 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.

## 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.

## 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.

## 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

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 52: a verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### 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 version 5.

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 stamrening. 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          |
| <b>Totalt</b> | <b>206</b> |

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:

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Lokalrenoveringar             | 475 015          |
| Vattenventiler/undercentraler | 27 415           |
| Stolar samlingssalen          | 60 308           |
| Tvättmaskin hus 9             | 52 076           |
| Balkonger etapp III           | 6 206 328        |
| Häck hus 8                    | 85 808           |
| Källartrappor                 | 8 850            |
| Fönsterbleck                  | 2 500            |
|                               | <b>6 918 300</b> |

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har tillsammans med HSB utförts under året.

Försäkringsersättning i samband med hagelskur på 752 475 kr har betalats ut.

### Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 827 kronor per kvm. Under 2021 är årsavgifterna oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 867 479 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 258 (254) medlemmar varav 257 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 36 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 8 juni 2020. På stämman deltog 23 röstberättigade personer.

## Styrelsen samt suppleanter

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Rasmus Stigsson         | ordförande avgått 2021-04-16               |
| Annika Andreasson       | vice ordförande                            |
| Isabelle Enell          | sekreterare                                |
| Per-Olof Larsson        | ledamot avgått 2021-04-22                  |
| Victoria Eklund Wiklund | ledamot                                    |
| Agneta Nycander         | ledamot                                    |
| Anders Funk             | ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland |
| Camilla Lidholm         | suppleant                                  |
| Johannes Räftegård      | suppleant, vice sekreterare                |

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Annika Andreasson, Victoria Eklund Wiklund och Agneta Nycander. Avgående suppleant är Camilla Lidholm. Fyllnadsval för Rasmus Stigsson, Per-Olof Larsson och Johannes Räftegård.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Agneta Nycander, Annika Andreasson, Isabelle Enell och Rasmus Stigsson tom 2021-04-16. Där efter Victoria Eklund Wiklund, 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) Hanna Wängdahl och Anette Landahl.

## Brandskydd

Styrelsen gemensamt

## Studieverksamhet/ miljösamordnare

Styrelsen gemensamt. 

## Flerårsöversikt

|                                       | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr                   | 13 829 | 12 991 | 12 908 | 12 463 | 12 191 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -3 131 | -2 293 | 2 041  | -3 789 | 1 986  |
| Soliditet %                           | 13     | 17     | 20     | 17     | 22     |
| Avgifts- och hyresbortfall tkr        | 65     | 44     | 33     | 28     | 35     |
| Bankskuld tkr                         | 46 867 | 47 679 | 48 447 | 49 437 | 50 679 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2     | 827    | 811    | 803    | 787    | 769    |
| Fond för yttre underhåll tkr          | 571    | 5 229  | 6 972  | 10 756 | 8 756  |

## Förändringar i eget kapital

|                                | Insatser         | Yttre<br>UH-fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 1 035 900        | 5 228 923        | 6 515 684              | -2 292 866        |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut   |                  | 0                | -2 292 866             | 2 292 866         |
| Reservering till yttre fond    |                  | 2 260 000        | -2 260 000             |                   |
| Ianspråkstagande av yttre fond |                  | -6 918 300       | 6 918 300              |                   |
| Årets resultat                 |                  |                  |                        | -3 130 586        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>   | <b>1 035 900</b> | <b>570 623</b>   | <b>8 881 118</b>       | <b>-3 130 586</b> |

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning 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 ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 570 623

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                      | 4 222 818  |
| Årets resultat före fondförändring       | -3 130 586 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna    | -2 260 000 |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond | 6 918 300  |
| Summa                                    | 5 750 532  |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera in i ny räkning 5 750 532



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Sidensvansen i Lidköping

Org nr 769000-1008

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat - 3 130 586

Avsättning till underhållsfond - 2 260 000

Disposition underhållsfond 6 918 300

Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond 4 658 300

**Resultat efter fondförändring 1 527 714**

*m*



Hörsbros - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1008

**Hörsbros Brf Sidensvansen I Lidköping**

| <b>Resultaträkning</b>                         |       | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 13 829 358                       | 12 991 064                       |
| <b>Summa intäkter</b>                          |       | <b>13 829 358</b>                | <b>12 991 064</b>                |
| Driftskostnader                                | Not 2 | -7 770 869                       | -6 873 133                       |
| Underhållskostnader                            | Not 3 | -6 918 300                       | -5 803 428                       |
| Personalkostnader                              | Not 4 | -126 844                         | -161 944                         |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 5 | -1 055 271                       | -1 055 271                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-15 871 284</b>               | <b>-13 893 776</b>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>-2 041 926</b>                | <b>-902 712</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 6 | 3 269                            | 8 202                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 7 | -1 091 929                       | -1 398 356                       |
| Summa finansiella poster                       |       | -1 088 660                       | -1 390 154                       |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>-3 130 586</b>                | <b>-2 292 866</b>                |



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1008

## Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

### Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 8 | 51 522 806        | 52 578 077        |
|       | <u>51 522 806</u> | <u>52 578 077</u> |

###### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| Not 9 | 500        | 500        |
|       | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar

**51 523 306**      **52 578 577**

##### Omsättningstillgångar

###### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

|        |        |    |
|--------|--------|----|
| Not 10 | 10 714 | 10 |
|--------|--------|----|

Övriga fordringar

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| Not 11 | 3 831 504 | 2 554 671 |
|--------|-----------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                  |                |
|------------------|----------------|
| <u>1 071 243</u> | <u>351 732</u> |
| 4 913 461        | 2 906 413      |

Kortfristiga placeringar

0      5 500 000

Summa omsättningstillgångar

**4 913 461**      **8 406 413**

**Summa tillgångar**

**56 436 767**      **60 984 991** *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1008

## Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

### Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 035 900

1 035 900

Fond för yttre underhåll

570 623

5 228 923

1 606 523

6 264 823

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 881 118

6 515 684

Årets resultat

-3 130 586

-2 292 866

5 750 532

4 222 818

Summa eget kapital

**7 357 055**

**10 487 641**

##### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

40 980 479

46 867 479

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 887 000

812 000

Leverantörsskulder

727 784

822 188

Skatteskulder

1 721

0

Övriga skulder

Not 15

48 337

67 255

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 434 390

1 928 427

8 099 233

3 629 871

Summa skulder

**49 079 712**

**50 497 350**

**Summa Eget kapital och skulder**

**56 436 767**

**60 984 991**

*m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1008

## 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 72 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 27 år.

Återstående nyttjandeperiod för garage 2002 har bedömts vara 3 år.

Återstående nyttjandeperiod för garage 2010 har bedömts vara 10 år.

#### Underhållsfond

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

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1008

## Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

| Noter        |                                                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                         |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                                    | 12 441 012               | 12 197 088               |
|              | Hyror                                                          | 624 290                  | 627 394                  |
|              | Bortfall hyror                                                 | -65 170                  | -44 399                  |
|              | Elintäkter                                                     | 7 670                    | 9 220                    |
|              | Övriga intäkter                                                | 69 081                   | 201 761                  |
|              | Ersättning försäkring                                          | 752 475                  | 0                        |
|              |                                                                | <b>13 829 358</b>        | <b>12 991 064</b>        |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>                                         |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel mm                                           | 1 786 000                | 1 845 395                |
|              | Tv/datakostnader                                               | 258 767                  | 259 430                  |
|              | Reparationer                                                   | 1 494 999                | 519 142                  |
|              | El                                                             | 331 601                  | 333 117                  |
|              | Uppvärmning                                                    | 1 814 651                | 1 841 309                |
|              | Vatten                                                         | 617 986                  | 602 994                  |
|              | Sophämtning                                                    | 345 598                  | 358 629                  |
|              | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                               | 330 280                  | 319 360                  |
|              | Medlemsavgifter                                                | 88 239                   | 85 590                   |
|              | Försäkringar                                                   | 106 698                  | 92 302                   |
|              | Förvaltningsarvoden                                            | 348 068                  | 321 340                  |
|              | Övriga driftskostnader                                         | 130 716                  | 136 138                  |
|              | Övriga kostnader                                               | 117 266                  | 158 387                  |
|              |                                                                | <b>7 770 869</b>         | <b>6 873 133</b>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Underhållskostnader</b>                                     |                          |                          |
|              | Periodiskt underhåll                                           | 6 918 300                | 5 803 428                |
|              |                                                                | <b>6 918 300</b>         | <b>5 803 428</b>         |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader</b>                                       |                          |                          |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
|              | Styrelsearvode                                                 | 77 049                   | 107 114                  |
|              | Vicevärdsarvode                                                | 7 474                    | 10 508                   |
|              | Revisorsarvode                                                 | 6 613                    | 6 420                    |
|              | Löner och andra ersättningar                                   | 11 127                   | 3 366                    |
|              | Sociala kostnader                                              | 24 581                   | 34 536                   |
|              |                                                                | <b>126 844</b>           | <b>161 944</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>            |                          |                          |
|              | Byggnader                                                      | 615 113                  | 615 113                  |
|              | Ombyggnader                                                    | 440 158                  | 440 158                  |
|              |                                                                | <b>1 055 271</b>         | <b>1 055 271</b>         |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>               |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för. | 1 688                    | 877                      |
|              | Övriga ränteintäkter                                           | 1 581                    | 7 325                    |
|              |                                                                | <b>3 269</b>             | <b>8 202</b>             |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>              |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                            | 1 091 929                | 1 398 356                |
|              |                                                                | <b>1 091 929</b>         | <b>1 398 356</b>         |

## Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 8

Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år2090

Värdeår enligt taxeringsbeslut1971

Anskaffnings-värde

Ack. av- och nedskrivningar

Årets avskrivning

Avskrivnings-tid

Bokfört värde2020-12-31

Ursprunglig byggnad

54 085 154

-10 410 652

-615 113

1971-2090

43 059 389

Mark

481 846

481 846

Fönsterbyte

10 000 000

-3 000 000

-250 000

2008-2047

6 750 000

Garage 2002

1 199 632

-1 079 670

-59 982

2002-2021

59 980

Garage 2010

2 603 527

-1 301 760

-130 176

2010-2029

1 171 591

Sopanläggning

576 156

-576 156

0

68 946 315

-16 368 238

-1 055 271

51 522 806

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader68 464 46968 464 469

Anskaffningsvärde mark481 846481 846

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden68 946 31568 946 315

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar-16 368 238-15 312 967

Årets avskrivningar-1 055 271-1 055 271

Utgående ackumulerade avskrivningar-17 423 509-16 368 238

Bokfört värde

51 522 806

52 578 077

Taxeringsvärde för Sidensvansen 1, 2 och 3

Byggnad - bostäder115 000 000115 000 000

Byggnad - lokaler1 881 0001 881 000

116 881 000

116 881 000

Mark - bostäder45 000 00045 000 000

Mark - lokaler1 138 0001 138 000

46 138 000

46 138 000

Taxeringsvärde totalt

163 019 000

163 019 000

Ställda säkerheter

Fastighetsintekning58 253 00058 253 000

Not 9

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 10

Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

10 714

10

10 714

10

Not 11

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

3 826 500

2 540 468

Skattefordringar

0

9 199

Skattekonto

5 004

5 004

3 831 504

2 554 671

## Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping

Noter 2020-12-31 2019-12-31

### Not 12 Förändring av eget kapital

|                               | Insatser         | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 1 035 900        | 5 228 923        | 6 515 684              | -2 292 866        |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut   |                  | 0                | -2 292 866             | 2 292 866         |
| Reservering till yttre fond   |                  | 2 260 000        | -2 260 000             |                   |
| Ianspråktagande av yttre fond |                  | -6 918 300       | 6 918 300              |                   |
| Årets resultat                |                  |                  |                        | -3 130 586        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>1 035 900</b> | <b>570 623</b>   | <b>8 881 118</b>       | <b>-3 130 586</b> |

### Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| Sparbanken Ldk  | 3751836291 | 2,40% | 2022-10-01 | 6 739 479  | 180 000                 |
| Sparbanken Ldk  | 3754567299 | 3,96% | 2021-04-01 | 5 215 000  | 105 000                 |
| Sparbanken Ldk  | 3754570277 | 2,37% | 2023-04-01 | 5 215 000  | 140 000                 |
| Sparbanken Ldk  | 3858394863 | 2,35% | 2024-10-01 | 7 408 000  | 88 000                  |
| Sparbanken Ldk  | 3858395167 | 3,85% | 2021-01-01 | 7 408 000  | 88 000                  |
| Stadshypotek AB | 451294     | 1,55% | 2023-09-30 | 7 430 000  | 88 000                  |
| Stadshypotek AB | 531412     | 1,45% | 2027-09-30 | 7 452 000  | 88 000                  |
|                 |            |       |            | 46 867 479 | 777 000                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 980 479

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 982 479

### Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

|                                 |                  |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Nästa års amorteringar          | 812 000          | 812 000        |
| Lån som förfaller inom 12 mån * | 5 075 000        | 0              |
|                                 | <b>5 887 000</b> | <b>812 000</b> |

\* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Källskatt           | 25 707        | 37 502        |
| Arbetsgivaravgifter | 21 705        | 28 828        |
| Inre fond           | 925           | 925           |
|                     | <b>48 337</b> | <b>67 255</b> |

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                         | 64 713           | 122 605          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                 | 1 029 504        | 1 075 564        |
| Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter | 340 173          | 730 258          |
|                                                 | <b>1 434 390</b> | <b>1 928 427</b> |

**Hsbs Brf Sidensvansen I Lidköping**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Lidköping 11 / 5 2021

  
Annika Andreasson

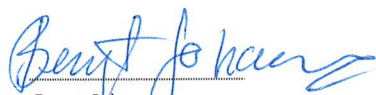
  
Agneta Nycander

  
Isabelle Enell

  
Victoria Eklund Wiklund

  
Anders Funk

Vår revisionsberättelse har 21 / 5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Bengt Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
**Susanne Andersson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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.

### 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. 

## 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 Sidsenvansen i Lidköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

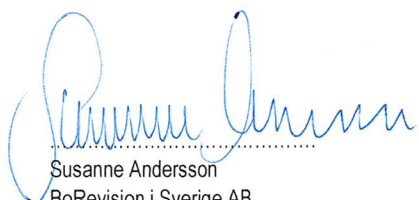
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

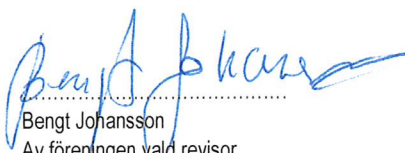
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 21/5 2021



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Johansson  
Av föreningen vald revisor