



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Göken i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Göken i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 716410-5087 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Göken 6	1988-03-08	1989

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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	313
10	garageplatser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1362
Totalt 30 objekt		1675

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 7 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Örjan Ahlin	Ordförande	2021-05-24	
Gunvor Pettersson	Ledamot	2020-06-02	
Leif Johansson	Ledamot	2014-05-13	
Ingegerd Hagen	Ledamot	2010-05-26	
Madeleine Elisabethdotter Sjölander	Ledamot	2021-05-24	
Anita Bohlin	Suppleant	2020-06-02	
Ulla Sköld	Suppleant	2021-05-31	2022-07-05
Maria Ahlin	Suppleant	2022-07-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Örjan Ahlin, Madeleine Elisabethdotter, Leif Johansson, Gunvor Pettersson, Anita Bohlin och Maria Ahlin.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gunvor Pettersson, Leif Johansson, Örjan Ahlin, Madeleine Elisabethdotter Sjölander.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Blenda Grundström (sammanställande) och Olof Wallgren (suppleant), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-25.

Underhåll

Under året har hissen reparerats, hydraulkolv byttes ut.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer

- HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- Skaraborgs städ avseende städning av trapphus

- VänerEnergi avseende fastighetsel och fjärrvärme
- Hissstjänst avseende service och reparation av hiss
- Västergötlands Portservice, Nossebro avseende garageporten
- Schneider Electric avseende fjärrvärmeanläggning
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring

Studie- och fritidsverksamhet

Höststädning med lunch på Sand i oktober.

Adventskaffe med lotterier den 27 november.

Madeleine och Jacqueline Sjölander har haft studiecirkel i Engelska 8-10 tillfällen under året.

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

Årtal	Ändamål
2023	-
2024	Delvis putsning av fasad och viss målning, 579 000 kronor i underhållsplan
2025	Underhåll och lagning av betong loftgång, byte av värmeväxlare och fläktaggregat, 431 000 kronor i underhållsplan
2026	Byte av maskiner i tvättstuga, 173 000 kronor i underhållsplan
2027	Byte fönster, 1 398 000 kronor i underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 8 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	315	313	300	298	322
Skuldsättning, kr/kvm	4 052	4 276	4 499	4 844	5 096
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	147	136	137	134	142
Driftskostnad, kr/kvm	320	491	316	310	277
Årsavgifter, kr/kvm	857	832	800	784	769
Totala intäkter, kr/kvm	794	784	746	733	719
Nettoomsättning, tkr	1 331	1 314	1 251	1 229	1 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	357	66	309	68	29
Soliditet, %	50	48	46	44	42

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 226 995	0	0	2 226 995
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 500 000	0	0	2 500 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 208 064	0	440 000	1 648 064
S:a bundet eget kapital, kr	5 935 059	0	440 000	6 375 059
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	710 217	65 866	-440 000	336 083
Årets resultat, kr	65 866	-65 866	357 481	357 481
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	776 083	0	-82 519	693 564
S:a eget kapital, kr	6 711 142	0	357 481	7 068 623

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 440 000 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	776 083
Årets resultat, kr	357 481
Reservation till underhållsfond, kr	-440 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	693 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	693 564

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	357 481 kr
Avsättning till underhållsfond	-440 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-440 000 kr

Resultat efter fondförändring **-82 519 kr**

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 331 378	1 314 074
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 331 378	1 314 074
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-536 233	-822 528
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 897	-112 912
Personalkostnader	Not 5	-50 259	-43 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-170 850	-170 865
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-848 239	-1 150 223
RÖRELSERESULTAT		483 138	163 851
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		624	660
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 281	-98 645
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-125 657	-97 985
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		357 481	65 866
ÅRETS RESULTAT		357 481	65 866

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 974 037	13 144 887
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 974 037	13 144 887
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 974 537	13 145 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 235	0
Övriga fordringar	Not 9	1 079 923	930 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	22 252	19 505
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 103 410	950 392
Summa omsättningstillgångar		1 103 410	950 392
SUMMA TILLGÅNGAR		14 077 947	14 095 779

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 726 995	4 726 995
Fond för yttre underhåll	1 648 064	1 208 064
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 375 059	5 935 059
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	336 083	710 217
Årets resultat	357 481	65 866
<i>Summa fritt eget kapital</i>	693 564	776 083
Summa eget kapital	7 068 623	6 711 142
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 417 061	2 914 483
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 417 061	2 914 483
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	374 700	4 251 978
Leverantörsskulder	61 597	66 749
Skatteskulder	969	5 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 11 205	9 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 143 792	136 530
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	592 263	4 470 154
Summa skulder	7 009 324	7 384 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 077 947	14 095 779

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	483 138	163 851
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	170 850	170 865
	<u>653 988</u>	<u>334 716</u>
Erhållen ränta	624	660
Erlagd ränta	-126 281	-98 645
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>528 331</u>	<u>236 731</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 898	-15 768
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-613	565
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>523 820</u>	<u>221 528</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-374 700	-374 700
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-374 700</u>	<u>-374 700</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	149 120	-153 172
Likvida medel vid årets början	930 716	1 083 888
Likvida medel vid årets slut	<u>1 079 836</u>	<u>930 716</u>
	149 120	-153 172

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 105 år

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	8 252 906 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 167 828	1 133 772
Årsavgifter lokaler	117 892	117 892
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 030	43 308
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 628	19 102
	1 331 378	1 314 074
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-104 413	-117 243
El	-37 802	-20 341
Uppvärmning	-144 687	-163 796
Vatten	-63 777	-44 335
Renhållning	-27 641	-21 859
TV, bredband, iptelefoni	-10 315	-11 933
Serviceavtal	-3 083	-3 058
Hissar serviceavtal & besiktning	-5 086	-5 901
Förvaltningskostnader	-76 148	-75 075
Försäkringar	-16 927	-16 276
Fastighetsskatt	-41 262	-40 502
Periodiskt underhåll	0	-287 250
Övriga driftskostnader	-5 093	-14 958
	-536 233	-822 528
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	0	-287 250
	0	-287 250
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 500	-9 025
Övriga förvaltningskostnader	-59 407	-50 562
Föreningsverksamhet	-1 173	-2 506
Kontorsutrustning och -material	0	-1 348
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 138	-452
Konsulter	0	-17 874
Förbrukningsinventarier	-2 100	-18 520
Medlemsavgifter HSB	-12 783	-12 488
Stämma och styrelse	-3 797	-137
	-90 897	-112 912
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-20 204	-14 801
Vicevärdsarvode	-13 500	-15 167
Övriga arvoden	-6 500	-6 380
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-9 055	-5 820
Utbildning	0	-750
	-50 259	-43 918
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-170 850	-170 865
	-170 850	-170 865

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 533 122 15 533 122

Ingående anskaffningsvärde mark

786 740 786 740

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

16 319 862 16 319 862

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 174 975 -3 004 110

Årets avskrivningar byggnader

-170 850 -170 865

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 345 825 -3 174 975

Utgående redovisat värde

12 974 037 13 144 887

Redovisade värden byggnader

12 187 297 12 358 147

Redovisade värden mark

786 740 786 740

Fastighetsbeteckning: Göken 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	11 400 000	3 087 000	14 487 000	12 487 000
Lokaler	1989	900 000	492 000	1 392 000	1 424 000
		12 300 000	3 579 000	15 879 000	13 911 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning

11 782 000 11 782 000

varav i eget förvar

0 0

Summa ställda säkerheter

11 782 000 11 782 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

1 079 836 930 716

Skattekonto

87 171

1 079 923 930 887

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 252 19 505

22 252 19 505

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,72%	2024-04-30	316 513	211 012
Stadshypotek AB	1,34%	2025-03-01	2 597 970	35 000
Stadshypotek AB	2,58%	2027-03-30	3 877 278	128 688
			6 791 761	374 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 417 061
Nästa års amortering av långfristig skuld				374 700
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				374 700
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 498 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 918 261
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	6 456	5 664
Arbetsgivaravgifter	4 749	4 200
	11 205	9 864

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 444	3 846
Förutbetalda årsavgifter och hyror	130 848	123 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 500	9 025
	143 792	136 530

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Örjan Ahlin

.....
Gunvor Pettersson

.....
Leif Johansson

.....
Ingegerd Hagen

.....
Madeleine Elisabethsdotter Sjölander

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

Kerstin Becker

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Göken i Mariestad, org.nr. 716410-5087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Göken i Mariestad för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 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 Bostadsrättsförening Göken i Mariestad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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.

Mariestad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Becker
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Göken i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÖRJAN AHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:11:16



LEIF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:19:26



GUNVOR PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:14:12



INGEGERD HAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:14:55



**MADELEINE ELISABETHSDOTTER
SJÖLANDER**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:15:34



KERSTIN BECKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:07:15



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 20:02:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Göken i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN BECKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 20:20:27



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 20:02:01



HSB – där möjligheterna bor

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.