



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Landshövdingen i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Landshövdingen i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0600 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Landshövdingen 22	1955-05-16	1957
Landshövdingen 25	1954-02-13	1957
Landshövdingen 26	1955-05-16	1957
Vaktmästaren 4	1954-02-13	1957

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7612
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	134
25	lokaler (hyresrätt)	939
52	garageplatser	0
50	p-platser	0

Totalt 238 objekt

8685

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 39 st 2 rok, 18 st 3 rok, 46 st 4 rok, 1 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stellan Höglund	Ordförande	2022-06-14	2023-05-25
Jakob Boije	Ordförande	2023-05-25	
Rune Ingemarsson	Ledamot	2023-05-25	
Ragnhild Strindevall	Ledamot	2022-06-14	2023-05-25
Gert Winberg	Ledamot	2010-06-08	2023-05-25
Ulf Stenudd	Ledamot	2019-06-18	
Margareta Edman	Ledamot	2023-05-25	
Maria Nelson	Ledamot	2023-05-25	
Kristina Mälke	Ledamot	2010-06-08	
Karin Eklöv	Ledamot	2021-06-28	
Rune Ingemarsson	Suppleant	2018-05-21	2023-05-25
Joakim Hjalmarsson	HSB Ledamot	2021-03-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Boije, Karin Eklöv och Ulf Stenudd.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jakob Boije, Rune Ingemarsson, Kristina Mälke och Ulf Stenudd.

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

Valberedning har varit: Jan-Olov Karlsson (sammanställande), utsedd av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

Under räkenskapsåret har föreningens andelstal räknats om för att få en mer jämlig fördelning bostadsrätterna emellan. Tidigare har det funnits variationer bland annat p.g.a. bostädernas placering i fastigheterna. Målet med omräkningen av andelstalen var att samtliga bostadsrätter i samma trappuppgång som är lika stora, ska ha samma andelstal. Undantag har gjorts för bostadsrätter placerade direkt ovanför garage vilka har fått ett något lägre andelstal. Omräkningen utav andelstalen har medfört höjningar och sänkningar av årsavgiften för de boende, beroende på om man fått ett högre eller lägre andelstal efter omräkningen. De nya fördelningstalen gäller fr.o.m. 2024-01-01, då även en förändring av årsavgiften med +6% är registrerad för samtliga bostadsrätthavare, oberoende om man fått en höjning eller sänkning utav sina andelstal.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-24. Den årliga protokollförda fastighetsbesiktningen genomfördes tillsammans med brandsynen den 2023-09-25.

Ekonomi

Det rådande läget med kraftigt ökade kostnader under 2022 för el, värme och övriga poster kopplade till drift, liksom behov av finansiering av kommande projekt och åtgärder innebar att årsavgifterna från och med 2023-01-01 höjdes med 6% för lägenheter, garage, hyreslokaler. P-plats med el höjdes till 100 kr.

Det fortsatt höga kostnadsläget med ökning av fjärrvärme med 20%, V A kostnader med 19% samt ökade kostnader för övrigt har medfört att styrelsen beslutat höja samtliga avgifter med 6% från 2024-01-01.

Underhåll och investeringar

Under räkenskapsåret avslutade Skanska det omfattande arbetet avseende dränering, dagvatten och viss yttre miljö.

Slutbesiktning för Etapp 2 som avser fastigheterna Gärdesgatan 3 till 11 samt Hertig Karls torg 2 till 6 genomfördes 2023-07-03. Ett antal brister i arbetet protokollfördes och har sedan åtgärdats av Skanska under hösten 2023. En efterbesiktning av dessa åtgärder genomfördes 2023-12-14.

Den planerade mossbekämpningen av våra 5 stycken hustak genomfördes i början av Oktober 2023.

Planering för kommande fönstertyte och fasadrenovering fortsätter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Byte av takpannor med underlag på samtliga 5 hus
2004	Byte av vatten- och avloppsledningar från källarplan och uppåt samt renovering av badrummen
2008	Renovering av trapphusen samt byte till säkerhetsdörrar för lägenheterna
2015	Balkongrenovering
2018	Byte av samtliga balkongdörrar samt vissa fönsterpartier
2020 - 2021	Relining av avloppsledningar under husen
2022 - 2023	Byte av samtliga dränerings- och dagvattenledningar kring husen samt planering av utemiljö på entrésidan samtliga hus
2023	Mossbekämpning och rengöring av taken på samtliga 5 hus

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av källargolv
2024	Byte / renovering av fönster
2025	Renovering av fasader påbörjas

Föreningen påbörjar planering, upphandling och genomförandet av fönsterbyte samt renovering/isolering av fasader.

Det finns även funderingar på IMD (individuellt mätning och debitering) för el till lägenheter och laddplatser för att i framtiden sänka kostnaderna, men detta kräver en ganska stor investering i starten.

Föreningen planerar även att så småningom ta ställning till kallgaragen mellan Gärdesgatan 11 och 13 som bedöms vara i dåligt skick.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	289	298	247	277	233
Skuldsättning, kr/kvm	1 979	2 071	948	993	1 060
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 219	2 322	1 063	1 140	1 217
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	214	207	203	179	178
Årsavgifter, kr/kvm	787	762	722	675	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	91	88	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	799	749	730	668	629
Nettoomsättning, tkr	6 893	6 506	6 130	5 946	5 596
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 398	1 977	1 394	1 306	1 511
Soliditet, %	45	42	55	49	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	225 540	0	0	225 540
Underhållsfond, kr	3 155 876	0	100 297	3 256 173
S:a bundet eget kapital, kr	3 381 416	0	100 297	3 481 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 200 124	1 976 630	-100 297	10 076 457
Årets resultat, kr	1 976 630	-1 976 630	1 397 904	1 397 904
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 176 754	0	1 297 607	11 474 361
S:a eget kapital, kr	13 558 170	0	1 397 904	14 956 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 224 703 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	10 176 754
Årets resultat, kr	1 397 904
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	224 703
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 474 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 474 361

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 892 860	6 505 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 768	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 935 628	6 505 571
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 435 706	-3 283 487
Underhåll enligt plan	Not 5	-224 703	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-325 970	-322 380
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-119 061	-119 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-885 816	-613 347
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 991 257	-4 338 366
RÖRELSERESULTAT		1 944 371	2 167 205
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 342	2 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 809	-192 895
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-546 467	-190 575
ÅRETS RESULTAT		1 397 904	1 976 630
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		1 397 904	1 976 630
Reservering till fond för yttre underhåll		-325 000	-350 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		224 703	0
Överföring till balanserat resultat		1 297 607	1 626 630

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	29 759 728	17 022 074
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	8 541 038
Summa materiella anläggningstillgångar		29 759 728	25 563 112
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 760 228	25 563 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-3 498	2 476
Avräkningskonto HSB		3 455 148	6 810 073
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	98 140	103 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	123 984	129 880
Summa kortfristiga fordringar		3 673 774	7 046 172
Summa omsättningstillgångar		3 673 774	7 046 172
SUMMA TILLGÅNGAR		33 434 002	32 609 784

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	225 540	225 540
Fond för yttre underhåll	3 256 173	3 155 876
Summa bundet eget kapital	3 481 713	3 381 416
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 076 457	8 200 124
Årets resultat	1 397 904	1 976 630
Summa fritt eget kapital	11 474 360	10 176 754
Summa eget kapital	14 956 073	13 558 170
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 150 000	10 237 625
Summa långfristiga skulder	7 150 000	10 237 625
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 041 565	7 750 680
Leverantörsskulder	576 845	385 641
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 43 042	37 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 666 477	640 340
Summa kortfristiga skulder	11 327 929	8 813 989
Summa skulder	18 477 929	19 051 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 434 002	32 609 784

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 944 371	2 167 205
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	885 816	613 347
	<u>2 830 187</u>	<u>2 780 552</u>
Erhållen ränta	6 342	2 320
Erlagd ränta	-552 809	-192 895
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 283 720</u>	<u>2 589 976</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 473	97 935
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	223 055	-79 974
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 524 247</u>	<u>2 607 938</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 082 432	-8 344 945
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-5 082 432</u>	<u>-8 344 945</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-796 740	9 753 260
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-796 740</u>	<u>9 753 260</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 354 925	4 016 253
Likvida medel vid årets början	6 810 073	2 793 820
Likvida medel vid årets slut	<u>3 455 148</u>	<u>6 810 073</u>
	-3 354 925	4 016 253

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 50 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 770 692	5 453 496
Årsavgifter lokaler	125 436	261 012
Hysesintäkt lokaler	548 343	503 673
Hysesintäkt garage och bilplatser	183 343	179 260
Hysesintäkt övrigt	5 800	4 800
Hysesrabatter	-5 043	-141 552
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	202 740	188 325
Övriga intäkter i verksamheten	39 492	34 368
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 670	4 342
Övriga primära intäkter och ersättningar	20 387	17 847
	6 892 860	6 505 571
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	42 768	0
	42 768	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 917	-77 250
El	-191 609	-185 095
Uppvärmning	-1 255 349	-1 201 475
Vatten	-410 352	-407 274
Renhållning	-129 293	-123 776
TV, bredband, iptelefoni	-209 096	-195 189
Obligatoriska besiktningar	-3 232	0
Serviceavtal	-4 677	-4 905
Förvaltningskostnader	-840 398	-810 794
Försäkringar	-73 392	-64 042
Fastighetsskatt	-208 189	-200 419
Övriga driftskostnader	-74 202	-13 268
	-3 435 706	-3 283 487
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-224 703	0
	-224 703	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-221 425	-219 836
Föreningsverksamhet	-6 011	0
Kontorsutrustning och -material	-1 845	-436
Konsulter	-21 275	-23 681
Förbrukningsinventarier	-2 500	-11 718
Medlemsavgifter HSB	-52 529	-52 527
Stämma och styrelse	-5 785	-1 181
Arrende, hyra, leasing	-600	0
	-325 970	-322 380

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvode till styrelsen	-45 950	-44 803
Vicevärdsarvode	-51 500	-50 000
Övriga arvoden	-3 150	-7 650
Övriga personalkostnader	-143	-135
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-16 319	-14 565
	-119 061	-119 153

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-613 347	-613 347
Markanläggningar	-272 469	0
	-885 816	-613 347

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 770 190	30 593 265
Omklassificering	8 541 038	0
Årets investering byggnader	-8 541 038	176 925
Ingående anskaffningsvärde mark	217 077	217 077
Årets investering markanläggning	13 623 470	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 610 737	30 987 267

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 965 193	-13 351 846
Årets avskrivningar byggnader	-613 347	-613 347
Årets avskrivningar markanläggningar	-272 469	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 851 009	-13 965 193

Utgående redovisat värde

29 759 728 17 022 074

Redovisade värden byggnader

16 191 650 16 804 997

Redovisade värden mark

217 077 217 077

Redovisade värden markanläggningar

13 351 001 0

Fastighetsbeteckning: Landshövdingen 22 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	49 000 000	16 000 000	65 000 000	65 000 000
Lokaler	1957	2 341 000	840 000	3 181 000	3 181 000
		51 341 000	16 840 000	68 181 000	68 181 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	18 367 000	18 367 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 367 000	18 367 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	8 541 038	373 018
Årets Investering	0	8 168 020
Omklassificering till Byggnader och mark	-8 541 038	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	8 541 038

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	5 138	2 971			
Övrig skattefordran	93 002	100 772			
	98 140	103 743			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 984	129 880			
	123 984	129 880			
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB		1,30%	2024-12-01	2 898 125	92 740
Stadshypotek AB		1,12%	2025-01-30	89 500	89 500
Stadshypotek AB		2,40%	2026-03-30	2 350 000	0
Stadshypotek AB		4,18%	2025-10-30	4 900 000	100 000
Stadshypotek AB		4,90%	2024-03-19	4 053 940	264 000
Stadshypotek AB		4,90%	2024-01-30	2 900 000	100 000
				17 191 565	646 240
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					100 000
Lån som ska konverteras inom ett år					9 941 565
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					10 041 565
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 584 960
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					13 960 365
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Personalens källskatt				18 755	21 021
Arbetsgivaravgifter				10 452	11 054
Övriga kortfristiga skulder				13 835	5 253
				43 042	37 328

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	72 614	46 543
Förutbetalda årsavgifter och hyror	579 863	580 797
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	13 000
	666 477	640 340

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jakob Boije

.....
Rune Ingemarsson

.....
Karin Eklöf

.....
Kristina Mälke

.....
Margareta Edman

.....
Maria Nelson

.....
Ulf Stenudd

.....
Joakim Hjalmarsson

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

Torbjörn Henricsson
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Landshövdingen i Mariestad, org.nr. 766000-0600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Landshövdingen i Mariestad för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Landshövdingen i Mariestad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mariestad

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Henricsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JAKOB BOIJE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:08:28



RUNE INGEMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:24:25



MARGARETA EDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:18:39



KARIN EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:54:38



MARIA NELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:33:40



ULF STENUDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:44:15



KRISTINA MÄLKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 12:58:55



JOAKIM HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:28:58



TORBJÖRN HENRICSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:54:03



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:12:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TORBJÖRN HENRICSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:57:26



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:12:05



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.