



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Leverstad i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Leverstad i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0527 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äкта bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blålockan 1	1962-12-14	1962
Blålockan 2	1963-01-07	1962
Blålockan 3	1962-12-14	1962

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lokaler (hyresrätt)	610
268	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 879
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	310
108	garageplatser	1 677
33	p-platser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	89
Totalt 429 objekt		18 565

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 28 st 2 rok, 170 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Taiminen	Ordförande	2022-06-03	
Shaheda Mudawi	Ledamot	2023-06-05	
Hans-Göthe Brorsson	Ledamot	2022-06-03	
Stefan Gustavsson	Ledamot	2023-06-05	
Anja Niskanen	Ledamot	2023-06-05	
Christian Rooth	Ledamot	2020-06-10	2023-06-05
Marie-Louise Ärlevik	Ledamot	2021-06-13	
Kenneth Sandberg	Ledamot	2022-06-03	2023-06-05
Kari Järvelä	Ledamot	2022-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Taiminen, Stefan Gustavsson, Hans-Göthe Brorsson och Kari Järvelä.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans-Göthe Brorsson, Marie-Louise Ärlevik, Kari Järvelä och Johan Taiminen.

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

Valberedning har varit: Per-Sune Jonsson (sammankallande), Marianne Blom och Louise Andersson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-24.

Framtida underhåll kommer att ske enligt styrelsens prioritering med underhållsplanen som underlag. Underhållsplanansvariga har varit Christian Rooth och Hans-Göthe Brorsson.

Underhåll

- Under året har föreningen råkat ut för en vattenskada.

- Ett passagesystem med taggar har installerats.
- Under året har renovering och uppräschning av föreningens gemensamma tvättstugor påbörjats och beräknas vara färdiga under 2024.
- Föreningen har även köpt in en ny gunga till lekparken och den kommer att monteras upp under våren 2024.

Övrigt

Vicevärden träffar nyinflyttade och informerar dem om Brf Leverstad och hälsar dem välkomna.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Norra Götaland, administrativ förvaltning
- HSB Norra Götaland, teknisk förvaltning och jourverksamhet
- HSB Norra Götaland, förvaltartjänst lilla paketet
- VänerEnergi, fjärrvärme och elleverans
- Tele2, kabel-tv
- Securitas, felparkering, utelåsning
- ÅF, tillsyn av undercentraler
- Prebendegatans Kiosk och Gatukök, arrendekontrakt

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Stamrenovering.

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

Årtal	Ändamål
2025	Entrépartier, trä komplett byte
2026	Balkonger, renovering, målning betongpartier, räcken och plåtprofiler
2027	Takplåt byte 100% av ytan samt målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 306 och under året har det tillkommit 24 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 306.

Fritidsverksamhet

En bussresa har annordnats den 27/6 till Hjo och med på resan var 40 medlemmar.

Det har hållits en grillafton i samband med den extra föreningsstämman den 24/8. Antal besökare 53 stycken.

Prebendeträffen med bingospel hålls en gång per månad, alltid välbesökt.

Vårt fina bibliotek har haft öppet varannan torsdag 10-12, tyvärr med få låntagare. Har även då lite andra aktiviteter efter årstid och kaffe med fina samtal.

I föreningen finns ett boule-gäng som träffas regelbundet. Bouleansvarig är Lennart Karlgren.

Vår utemiljö har smyckats vid halloween och till julen med gran i flaggstången.
Flaggan har hissats vid allmänna flaggdagar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	202	208	204	183
Skuldsättning, kr/kvm	564	596	744	796	686
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	646	683	854	913	786
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	1
Energikostnad, kr/kvm	148	138	141	129	129
Årsavgifter, kr/kvm	674	642	611	594	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	617	603	562	563	536
Nettoomsättning, tkr	11 418	10 908	10 426	10 460	9 951
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 795	1 784	2 384	1 840	2 048
Soliditet, %	66	64	58	54	53

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 140 022	0	0	1 140 022
Underhållsfond, kr	10 589 577	0	1 061 741	11 651 318
S:a bundet eget kapital, kr	11 729 599	0	1 061 741	12 791 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 816 959	1 783 673	-1 061 741	10 538 891
Årets resultat, kr	1 783 673	-1 783 673	1 794 620	1 794 620
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 600 632	0	732 879	12 333 511
S:a eget kapital, kr	23 330 231	0	1 794 620	25 124 851

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 443 000 kr samt ianspråktagande skett med 381 259 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	11 600 632
Årets resultat, kr	1 794 620
Reservation till underhållsfond, kr	-1 443 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	381 259
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 333 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 333 511

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	11 418 101	10 908 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 270	282 731
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 446 371	11 191 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 271 607	-6 207 747
Underhåll enligt plan	Not 5	-381 259	-822 863
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 015 173	-631 863
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-514 276	-392 420
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 094 619	-1 141 747
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 276 935	-9 196 640
RÖRELSERESULTAT		2 169 436	1 994 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		76 622	5 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 438	-215 803
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-374 816	-210 719
ÅRETS RESULTAT		1 794 620	1 783 673

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		1 794 620	1 783 673
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 443 000	-1 300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		381 259	822 863
Överföring till balanserat resultat		732 879	1 306 536

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 418 196	28 500 953
Inventarier och installationer	Not 10	343 991	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	27 040	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 789 227	28 500 953
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 789 727	28 501 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		69 265	14 205
Kundfordringar		45	45
Avräkningskonto HSB		7 101 163	7 802 281
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	17 150	16 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	198 503	158 546
Summa kortfristiga fordringar		7 386 126	7 992 034
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		10 386 126	7 992 034
SUMMA TILLGÅNGAR		38 175 853	36 493 487

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 140 022	1 140 022
Fond för yttre underhåll		11 651 318	10 589 577
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 791 340</u>	<u>11 729 599</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 538 891	9 816 959
Årets resultat		1 794 620	1 783 673
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>12 333 511</u>	<u>11 600 632</u>
Summa eget kapital		<u>25 124 851</u>	<u>23 330 231</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 030 000	4 312 524
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 030 000</u>	<u>4 312 524</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 432 524	6 748 000
Leverantörsskulder		1 206 903	943 573
Aktuell skatteskuld	Not 17	108 480	71 241
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	75 585	26 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 197 511	1 061 890
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 021 003</u>	<u>8 850 733</u>
Summa skulder		<u>13 051 002</u>	<u>13 163 256</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 175 853</u>	<u>36 493 487</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 169 436	1 994 392
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 094 619	1 141 747
	<u>3 264 055</u>	<u>3 136 139</u>
Erhållen ränta	76 622	5 084
Erlagd ränta	-451 438	-215 803
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 889 239</u>	<u>2 925 420</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 210	16 565
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	485 746	313 907
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 279 775</u>	<u>3 255 892</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-27 040	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-355 853	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-382 893</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-598 000	-2 759 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-598 000</u>	<u>-2 759 750</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 298 882	496 142
Likvida medel vid årets början	7 802 281	7 306 139
Likvida medel vid årets slut	10 101 163	7 802 281
	<u>2 298 882</u>	<u>496 142</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 490 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	10 747 652	10 235 534
Årsavgifter lokaler	165 708	157 812
Hysesintäkt bostäder	81 132	81 132
Hysesintäkt lokaler	211 700	214 004
Hysesintäkt garage och bilplatser	382 831	386 486
Hysesintäkt övrigt	26 736	24 600
Hysesrabatter	-212 752	-206 916
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	624
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 094	15 025
	11 418 101	10 908 301
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	28 270	282 731
	28 270	282 731
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-790 079	-1 134 785
El	-394 052	-358 265
Uppvärmning	-1 588 931	-1 477 722
Vatten	-764 793	-724 549
Renhållning	-328 548	-333 543
Bevakningskostnader	-5 343	-6 617
TV, bredband, iptelefoni	-104 796	-104 357
Obligatoriska besiktningar	-2 648	0
Serviceavtal	-39 070	-49 702
Förvaltningskostnader	-1 611 806	-1 357 328
Försäkringar	-129 773	-112 867
Fastighetsskatt	-446 752	-445 850
Övriga driftskostnader	-65 016	-102 163
	-6 271 607	-6 207 747
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	0	-460 154
Underhåll övrigt	-381 259	-362 709
	-381 259	-822 863
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-48 075	-125
Övriga förvaltningskostnader	-710 896	-356 471
Föreningsverksamhet	-18 532	-60 356
Kontorsutrustning och -material	-2 356	-4 751
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 209	-2 985
Konsulter	-75 729	-26 557
Förbrukningsinventarier	-3 657	-13 905
Medlemsavgifter HSB	-121 489	-116 697
Samfällighets- och gemensamanläggning	-24 355	-35 835
Stämma och styrelse	-6 877	-14 183
	-1 015 173	-631 863

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-120 000	-53 000
Löner för anställda	-324 317	-316 050
Vicevärdsarvode	-69 000	-52 330
Övriga arvoden	-32 838	-32 975
Övriga personalkostnader	213 716	220 284
Revisionsarvode	-6 000	0
Sociala avgifter	-175 838	-157 349
Utbildning	0	-1 000
	-514 276	-392 420
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-920 616	-979 606
Markanläggningar	-162 141	-162 141
Installationer och inventarier	-11 862	0
	-1 094 619	-1 141 747

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 279 367	47 279 367
Ingående anskaffningsvärde mark	232 547	232 547
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 485 644	6 485 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 997 558	53 997 558

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 010 182	-24 030 576
Årets avskrivningar byggnader	-920 616	-979 606
Ingående avskrivningar markanläggningar	-486 423	-324 282
Årets avskrivningar markanläggningar	-162 141	-162 141
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 579 362	-25 496 605

Utgående redovisat värde 27 418 196 28 500 953

Redovisade värden byggnader	21 348 570	22 269 185
Redovisade värden mark	232 547	232 547
Redovisade värden markanläggningar	5 837 080	5 999 221

Fastighetsbeteckning:

Mariestad, Blåklockan 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	105 000 000	35 000 000	140 000 000	140 000 000
Lokaler	1963	2 119 000	1 695 000	3 814 000	3 814 000
		107 119 000	36 695 000	143 814 000	143 814 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 493 200	25 493 200
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	25 493 200	25 493 200

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	198 280	198 280
Årets investeringar	355 853	0
Utgående anskaffningsvärden	554 133	198 280

Ingående avskrivningar	-198 280	-198 280
Årets avskrivningar	-11 862	0
Utgående avskrivningar	-210 142	-198 280

Utgående redovisat värde 343 991 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	27 040	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	27 040	0

Pågående nyanläggningar avser lekplats och planeras vara färdig våren 2024.

Nyttjandeperioden är beräknad till 15 år.

	2023-12-31	2022-12-31				
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV						
Övriga värdepappersinnehav	500	500				
	500	500				
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR						
Skattekonto	5 898	5 705				
Övriga kortfristiga fordringar	11 252	11 252				
	17 150	16 957				
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER						
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 503	158 546				
	198 503	158 546				
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR						
	Räntesats	Konv.datum				
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-04-01	3 000 000	0		
			3 000 000	0		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB		3,80%	2024-09-01	4 312 524	150 000
	Swedbank Hypotek AB		4,46%	2026-09-11	6 150 000	120 000
					10 462 524	270 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						6 030 000
Nästa års amortering av långfristig skuld						120 000
Lån som ska konverteras inom ett år						4 312 524
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld						4 432 524
Genomsnittsräntan vid årets utgång						4,19%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till						1 080 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till						9 112 524
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år						0
Finns det Swap-avtal i föreningen?						Nej
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD						
Årets beräknade skatteskuld					108 480	71 241
					108 480	71 241
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER						
Personalens källskatt					30 888	8 521
Arbetsgivaravgifter					28 872	10 926
Övriga kortfristiga skulder					15 825	6 582
					75 585	26 029

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	0	33 385
Upplupna sociala avgifter	0	8 415
Upplupna räntekostnader	73 086	59 790
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 015 015	952 731
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 410	7 569
	1 197 511	1 061 890

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anja Niskanen

.....
Hans-Göthe Brorsson

.....
Johan Taiminen

.....
Kari Järvelä

.....
Marie-Louise Ärlevik

.....
Stefan Gustavsson

.....
Shaheda Mudawi

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

Perry Kjellqvist
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Leverstad i Mariestad, org.nr. 766000-0527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Leverstad 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Leverstad 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

Perry Kjellqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHAN TAIMINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:31:28



SHAHEDA MUDAWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 22:07:16



STEFAN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:35:54



ANJA NISKANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:02:06



KARI JÄRVELÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:53:25



HANS-GÖTHE BRORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:37:49



MARIE-LOUISE ÄRLEVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:38:15



PERRY KJELLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:52:46



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:59:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PERRY KJELLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:40:36



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:59:04



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.