



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Höken i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Höken i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-1107 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1900. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höken 12	1937-08-21	1937

#### 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 989
1	lägenheter (hyresrätt)	20
3	lokaler (hyresrätt)	149
<b>Totalt 42 objekt</b>		<b>2 158</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

9 st 1 rok

23 st 2 rok

6 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven Börje Grönberg	Ordförande
Lars Malmkvist	Ledamot
Maria Nordberg	Ledamot
Carola Moberg	Ledamot
Jenny Hallström	Ledamot
Ulf Erstorp	Ledamot
Jonathan Klaar	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Erstorp och Lars Malmkvist (ledamöter) samt Sven Börje Grönberg för posten som ordförande, då denna väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Börje Grönberg, Carola Moberg, Jenny Hallström och Jonathan Klaar.

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

Valberedning har varit: Styrelsen i sin helhet med Lars Malmkvist som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Representanter till HSB:s fullmäktige har varit: Sven Börje Grönberg med Ulf Erstorp som ersättare.

Vicevärd har varit: Lars Malmkvist.

Miljösamordnare har varit: Carola Moberg.

Brandskyddsansvarig har varit: Lars Malmkvist.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 11 medlemmar varav 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 8% per 2023-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2% per 2024-01-01.

### Underhållsplanering

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 2023-04-04.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2020.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes under år 2022.

Rensning av imkanaler utfördes år 2022.

Under 2023 har förening putsat delar av fasad samt målat fasaden.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

<b>Årtal</b>	<b>Ändamål</b>
2023	Målning av fasad
2022	Låsbyte
2021	Fönsterbyte
2006	Miljöhus
2002	Balkong- och fasadrenovering
1986	Omfattande renovering

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

Inga planerade åtgärder för större underhåll.

#### **Föreningen har avtal med följande leverantörer:**

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, lokalvård samt underhållsplan.

Tele2 avseende kabel-TV och bredband.

Billinge Energi avseende fastighetsel.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44, varav 43 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	304	283	276	253	210
Skuldsättning, kr/kvm	1 971	2 021	2 071	2 121	2 170
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 138	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	153	147	149	139	145
Årsavgifter, kr/kvm	814	754	732	717	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	795	744	723	687	681
Nettoomsättning, tkr	1 715	1 605	1 561	1 482	1 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	112	278	-1 211	189	190
Soliditet, %	36	34	31	40	39

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	56 960	0	0	56 960
Upplåtelseavgifter, kr	29 780	0	0	29 780
Underhållsfond, kr	2 687 260	0	88 644	2 775 904
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 774 000</b>	<b>0</b>	<b>88 644</b>	<b>2 862 644</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-566 096	277 743	-88 440	-376 997
Årets resultat, kr	277 743	-277 743	111 597	111 597
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-288 353</b>	<b>0</b>	<b>23 157</b>	<b>-265 400</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 485 647</b>	<b>0</b>	<b>111 801</b>	<b>2 597 244</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 453 000 kr samt ianspråktagande skett med 364 356 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	-288 353
Årets resultat, kr	111 597
Reservation till underhållsfond, kr	-453 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	364 356
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-265 400</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-265 400</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 715 412	1 605 227
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 715 412</b>	<b>1 605 227</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 040 365	-801 384
Övriga externa kostnader	Not 4	-148 690	-145 881
Personalkostnader	Not 5	-119 636	-114 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-179 857	-179 857
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 488 548</b>	<b>-1 241 873</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>226 864</b>	<b>363 353</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 655	819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 921	-86 429
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-115 266</b>	<b>-85 611</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>111 597</b>	<b>277 743</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>111 597</b>	<b>277 743</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 950 422	6 130 279
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 950 422	6 130 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 950 922</b>	<b>6 130 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	752 025	573 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	44 871	45 585
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		796 896	619 356
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Kassa och bank	Not 12	2 083	2 459
<i>Summa kassa och bank</i>		2 083	2 459
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 298 979</b>	<b>1 121 815</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 249 901</b>	<b>7 252 594</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 740	86 740
Fond för yttre underhåll		2 775 904	2 687 260
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 862 644</b>	<b>2 774 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-376 997	-566 096
Årets resultat		111 597	277 743
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-265 400</b>	<b>-288 353</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 597 244</b>	<b>2 485 647</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 512 417	2 450 209
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 512 417</b>	<b>2 450 209</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		740 484	1 910 676
Leverantörsskulder		105 928	116 815
Skatteskulder		6 273	2 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	111 216	123 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	176 339	163 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 140 240</b>	<b>2 316 738</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 652 657</b>	<b>4 766 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 249 901</b>	<b>7 252 594</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	226 864	363 353
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	179 857	179 857
	<u>406 720</u>	<u>543 210</u>
Erhållen ränta	14 655	819
Erlagd ränta	-129 921	-86 429
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>291 454</u>	<u>457 600</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	300	7 694
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-6 306	-26 599
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>285 448</b>	<b>438 695</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-107 984	-107 984
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-107 984</b>	<b>-107 984</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>177 464</b>	<b>330 711</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 055 094	724 383
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 232 558</u>	<u>1 055 094</u>
	<b>177 464</b>	<b>330 711</b>

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	5 501 951 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 619 076	1 499 208
Hysesintäkt bostäder	15 250	34 562
Hysesintäkt lokaler	64 080	64 080
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 581	1 750
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 425	5 627
	<b>1 715 412</b>	<b>1 605 227</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-22 037	-12 750
El	-21 644	-24 457
Uppvärmning	-219 994	-201 968
Vatten	-88 912	-91 701
Renhållning	-40 135	-36 415
TV, bredband, iptelefoni	-87 260	-87 209
Serviceavtal	-1 125	-9 675
Förvaltningskostnader	-100 542	-98 173
Försäkringar	-21 599	-17 081
Fastighetsskatt	-66 840	-63 638
Periodiskt underhåll	-364 356	-154 175
Övriga driftskostnader	-5 921	-4 142
	<b>-1 040 365</b>	<b>-801 384</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll låsbyte	0	-154 175
Underhåll Ny tvättmaskin	-59 375	0
Underhåll fasad målning	-304 981	0
	<b>-364 356</b>	<b>-154 175</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-10 410	-13 715
Övriga förvaltningskostnader	-113 381	-98 816
Kontorsutrustning och -material	-306	0
Förbrukningsinventarier	0	-698
Medlemsavgifter HSB	-21 066	-20 235
Stämma och styrelse	-3 527	-1 625
Kundförluster m m	0	-10 792
	<b>-148 690</b>	<b>-145 881</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 400	-52 650
Vicevärdsarvode	-24 996	-24 996
Övriga arvoden	-8 150	-16 150
Övriga personalkostnader	-1 631	-1 410
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-18 459	-16 545
	<b>-119 636</b>	<b>-114 751</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-179 857	-179 857
	<b>-179 857</b>	<b>-179 857</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 143 801	10 143 801			
Ingående anskaffningsvärde mark	15 149	15 149			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 158 950</b>	<b>10 158 950</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 028 671	-3 848 814			
Årets avskrivningar byggnader	-179 857	-179 857			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 208 528</b>	<b>-4 028 671</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 950 422</b>	<b>6 130 279</b>			
Redovisade värden byggnader	5 935 273	6 115 130			
Redovisade värden mark	15 149	15 149			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>					
	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1977	16 800 000	6 200 000	23 000 000	23 000 000
Lokaler		335 000		335 000	335 000
		<b>17 135 000</b>	<b>6 200 000</b>	<b>23 335 000</b>	<b>23 335 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				9 295 000	9 295 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>9 295 000</b>	<b>9 295 000</b>
<b>Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	730 475	552 635			
Skattekonto	21 550	21 136			
	<b>752 025</b>	<b>573 771</b>			
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 871	45 585			
	<b>44 871</b>	<b>45 585</b>			
<b>Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-15	500 000	500 000	
			<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	
<b>Not 12 KASSA OCH BANK</b>					
Kassa	2 083	2 459			
	<b>2 083</b>	<b>2 459</b>			

2023-12-31

2022-12-31

## Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,53%	2025-06-30	708 642	18 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,19%	2024-06-30	657 500	25 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,44%	2026-12-31	684 214	24 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,95%	2027-06-30	163 573	8 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	4,40%	2026-06-30	1 802 692	16 664
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,53%	2025-06-30	236 280	16 320
			<b>4 252 901</b>	<b>107 984</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>3 512 417</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				82 984
Lån som ska konverteras inom ett år				657 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>740 484</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				431 936
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 712 981
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

## Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 039	10 212
Arbetsgivaravgifter	7 929	6 335
Medlemmars inre fond	93 247	107 426
	<b>111 216</b>	<b>123 973</b>

## Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	13 822	10 044
Förutbetalda årsavgifter och hyror	147 209	137 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 308	15 833
	<b>176 339</b>	<b>163 250</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sven Börje Grönberg

Carola Moberg

Ulf Erstorp

Jenny Hallström

Jonathan Klaar

Lars Malmkvist

Maria Nordberg

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

Anders Funk

Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557515508431



Signerat SBG, JK, LM, MN, CM, UE, JH, AF, EP



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Höken i Lidköping, org.nr. 769000-1107

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Höken i Lidköping 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 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:s Bostadsrättsförening Höken i Lidköping 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.

Lidköping

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Funk  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**SVEN BÖRJE GRÖNBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:57:36



**JONATHAN KLAAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:06:16



**LARS MALMKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:00:07



**MARIA NORDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:26:48



**CAROLA MOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:34:34



**ULF ERSTORP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:48:43



**JENNY HALLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:15:25



**ANDERS FUNK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:40:11



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:29:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ANDERS FUNK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 13:41:11



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:28:42



# 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.