



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Höken i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Höken i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 716410-3918 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höken 12	1982-12-01	1984

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 ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2406
26	garageplatser	0
Totalt 59 objekt		2406

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 15 st 3 rok, 3 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingemar Fredberg	Ordförande	2016-05-01
Anita Höglund	Ledamot	2013-06-18
Bertil Andersson	Ledamot	2013-06-18
Cathrine Ottosson	Ledamot	2013-06-18
Stefan Karlstrand	Ledamot	2022-07-21
Jens Persson	Suppleant	2022-07-21
Ingegerd Hagen	HSB Ledamot	2010-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingemar Fredberg, Anita Höglund, Stefan Karlstrand och Jens Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Andersson, Ingemar Fredberg, Cathrine Ottosson och Stefan Karlstrand.

Revisorer har varit: Ulrika Wallin vald av föreningen, och Kjell Eklund som ersättare samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Eklund (sammankallande) och Lisbet Rosengren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-10 för att behandla frågan om nya stadgar i föreningen. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-06-05.

Underhåll och investeringar

- Fortsatt utbyte av ventilationsaggregat i lägenheter, två stycken har bytts ut under året
- Samtliga tak utbytta, arbetet utfördes av takproffsen.
- Beställning av hissrenovering, med start i början av januari.

Ny underhållsplan har upprättats med SKBS, Skaraborgs Byggstyrning, vilken löper under en 5 års period. Tidigare levererades denna utav HSB Norra Götaland.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Utbyte av samtliga fönster
2015	Byte av ventilationsaggregat påbörjades
2017	Ommålning av samtliga ytterdörrar
2017	Utbyte av låssystem
2020	Omgestaltning av innergården
2021	Renovering av trappor till innergården
2022	Fastighet utmed Magasinsgatan, samtliga balkongräcken utbytta
2022	Kameraövervakning installerat i garage
2022	Cykelförråd flyttat till garageutrymme, gamla cykelförrådet används som föreningsrum
2022	Tak utbytt på fastighet mot Magasinsgatan
2023	Tak utbytta på fastigheter mot Österlånggatan, Trädgårdsgatan och Östra skolgatan

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av hiss
2024	Fortsatt ommålning/upprustning av balkongräcken
2025	Målning av ståldörrar och fönster garage
2025 - 2028	Kontinuerliga vatten- och avloppskontroller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	237	276	270	315	230
Skuldsättning, kr/kvm	5 171	4 077	4 098	4 236	4 146
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 171	4 077	4 098	4 236	4 146
Räntekänslighet, %	6	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	155	133	120	123	124
Årsavgifter, kr/kvm	851	791	776	724	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	906	877	828	816	798
Nettoomsättning, tkr	2 181	2 020	1 991	1 963	1 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	86	8	68	223	-14
Soliditet, %	17	20	20	19	18

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	983 005	0	0	983 005
Underhållsfond, kr	614 517	0	58 000	672 517
S:a bundet eget kapital, kr	1 597 522	0	58 000	1 655 522
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	965 223	7 908	-58 000	915 131
Årets resultat, kr	7 908	-7 908	85 713	85 713
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	973 131	0	27 713	1 000 844
S:a eget kapital, kr	2 570 653	0	85 713	2 656 366

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 153 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 000 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	973 131
Årets resultat, kr	85 713
Reservation till underhållsfond, kr	-153 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 000 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 000 844

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	2 180 613	2 020 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	90 485
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 180 613	2 110 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-960 423	-937 847
Underhåll enligt plan	Not 5	-95 000	-302 534
Övriga externa kostnader	Not 6	-155 122	-151 738
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-124 621	-121 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-388 866	-354 509
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-22 254	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 746 287	-1 868 131
RÖRELSERESULTAT		434 326	242 416
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 709	729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 322	-235 237
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-348 613	-234 508
ÅRETS RESULTAT		85 713	7 908

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	85 713	7 908
Reservering till fond för yttre underhåll	-153 000	-150 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	95 000	302 534
Överföring till balanserat resultat	27 713	160 442

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 037 692	11 184 335
Pågående nyanläggningar	Not 11	49 938	392 758
Summa materiella anläggningstillgångar		13 087 630	11 577 093
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 088 130	11 577 593
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 371 843	1 038 793
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 166	7 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	114 301	108 217
Summa kortfristiga fordringar		2 493 310	1 154 019
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	4 818
Summa kassa och bank		0	4 818
Summa omsättningstillgångar		2 493 310	1 158 838
SUMMA TILLGÅNGAR		15 581 441	12 736 431

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	983 005	983 005
Fond för yttre underhåll	672 517	614 517
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 655 522</u>	<u>1 597 522</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	915 131	965 223
Årets resultat	85 713	7 908
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 000 844</u>	<u>973 131</u>
Summa eget kapital	<u>2 656 366</u>	<u>2 570 653</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>5 596 288</u>	<u>4 916 199</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>5 596 288</u>	<u>4 916 199</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 845 728	4 894 229
Leverantörsskulder	179 674	134 985
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 116
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	189 776
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>7 328 787</u>	<u>5 249 579</u>
Summa skulder	<u>12 925 075</u>	<u>10 165 778</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>15 581 441</u>	<u>12 736 431</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	434 326	242 416
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	388 862	354 509
Övriga poster	22 254	0
	<u>845 443</u>	<u>596 926</u>
Erhållen ränta	1 709	729
Erlagd ränta	-350 322	-235 237
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>496 829</u>	<u>362 418</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 241	-6 353
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	127 709	-52 731
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>618 297</u>	<u>303 333</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 921 654	-460 881
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 921 654</u>	<u>-460 881</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 631 588	-48 412
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>2 631 588</u>	<u>-48 412</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 328 231	-205 960
Likvida medel vid årets början	1 043 612	1 249 572
Likvida medel vid årets slut	<u>2 371 843</u>	<u>1 043 612</u>
	1 328 231	-205 960

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: 40 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	10 120 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 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 955 772	1 810 885
Hysesintäkt garage och bilplatser	128 360	114 660
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	91 476	91 476
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 005	3 041
	2 180 613	2 020 062
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	90 485
	0	90 485
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-130 128	-160 568
El	-48 683	-35 812
Uppvärmning	-202 382	-186 424
Vatten	-121 059	-98 635
Renhållning	-43 734	-41 573
TV, bredband, iptelefoni	-95 160	-94 822
Serviceavtal	-55 821	-53 710
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 111	-14 634
Förvaltningskostnader	-131 918	-124 132
Försäkringar	-30 620	-26 719
Fastighetsskatt	-65 077	-62 767
Övriga driftskostnader	-28 730	-38 053
	-960 423	-937 847
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-95 000	-302 534
	-95 000	-302 534
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-10 800
Övriga förvaltningskostnader	-96 973	-77 204
Föreningsverksamhet	-1 099	-7 280
Kontorsutrustning och -material	-1 784	-1 655
Konsulter	0	-16 675
Förbrukningsinventarier	-18 069	-13 935
Medlemsavgifter HSB	-18 911	-18 165
Stämma och styrelse	-4 286	-6 025
	-155 122	-151 738

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året

Arvode till styrelsen	-40 750	-38 050
Vicevärdsarvode	-52 800	-49 950
Övriga arvoden	-10 500	-17 700
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-14 071	-14 303
Utbildning	-5 000	0
	-124 621	-121 503

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-367 506	-333 149
Markanläggningar	-21 360	-21 360
	-388 866	-354 509

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-22 254	0
	-22 254	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2103

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 247 960

15 247 960

Omklassificering

342 820

0

Årets utrangering byggnad

-386 926

0

Årets investering byggnader

1 921 654

0

Ingående anskaffningsvärde mark

775 514

775 514

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

854 410

786 287

Årets investering markanläggning

0

68 123

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**18 755 432****16 877 884****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 632 871

-5 299 726

Årets utrangering byggnad

386 926

0

Årets utrangering kostnad

-22 254

Årets avskrivningar byggnader

-367 506

-333 149

Ingående avskrivningar markanläggningar

-60 674

-39 314

Årets avskrivningar markanläggningar

-21 360

-21 360

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 717 740****-5 693 549****Utgående redovisat värde****13 037 692****11 184 335**

Redovisade värden byggnader

11 489 803

9 615 085

Redovisade värden mark

775 514

775 514

Redovisade värden markanläggningar

772 376

793 736

Fastighetsbeteckning: Höken 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	19 600 000	5 600 000	25 200 000	25 200 000
Lokaler	1984	464 000	800 000	1 264 000	1 264 000
		20 064 000	6 400 000	26 464 000	26 464 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 916 000	13 916 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 916 000	13 916 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

392 758

0

Årets Investering

0

392 758

Omklassificering till Byggnader och mark

-342 820

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

49 938**392 758**

Pågående nyanläggningar avser hissrenovering och planeras vara klart 2024 till en total utgift av ca 575 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

7 166	7 009
7 166	7 009

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

114 301	108 217
114 301	108 217

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,66%	2026-12-01	1 247 883	119 992
Stadshypotek AB		3,90%	2027-09-01	225 000	60 000
Stadshypotek AB		3,95%	2024-12-01	3 443 316	66 000
Stadshypotek AB		5,00%	2024-01-02	3 175 000	100 000
Stadshypotek AB		3,59%	2026-12-30	4 350 817	47 420
				12 442 016	393 412

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 596 288
--	------------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	227 412
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	6 618 316
-------------------------------------	-----------

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	6 845 728
--	------------------

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,62%
------------------------------------	-------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 573 648
--	-----------

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 474 956
--	------------

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
---	---

Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej
------------------------------------	-----

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

6 480	5 116
6 480	5 116

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	16 410
-----------------------	---	--------

Arbetsgivaravgifter	0	7 263
---------------------	---	-------

Övriga kortfristiga skulder	3 212	1 800
-----------------------------	-------	-------

3 212	25 473
--------------	---------------

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	40 419	13 103
Förutbetalda årsavgifter och hyror	181 986	165 873
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 288	10 800
	293 693	189 776

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ingemar Fredberg.....
Bertil Andersson.....
Anita Höglund.....
Cathrine Ottosson.....
Stefan Karlstrand.....
Ingegerd Hagen

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

Ulrika Wallin
Revisor vald av föreningsstämman

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Höken i Mariestad, org.nr. 716410-3918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höken i Mariestad för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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. Risker 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 Brf Höken i Mariestad för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Wallin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

INGEMAR FREDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:38:18



ANITA HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:17:02



CATHRINE OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:58:46



INGEGERD HAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:06:38



STEFAN KARLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:40:06



BERTIL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:18:18



ULRIKA WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:06:11



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 11:58:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ULRIKA WALLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:09:18



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 11:57:52



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.