



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hjorten i Falköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hjorten i Falköping med säte i Falköping org.nr. 767800-0451 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Falköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Renen 22	1944-10-20	1945

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
7	lokaler (hyresrätt)	136
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1660
Totalt 37 objekt		1796

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Camilla Johansson	Ordförande	2023-04-20	2023-08-30
Aneta Baxter	Ordförande	2022-10-19	2023-04-20
Aneta Baxter	Ledamot	2023-08-30	
Wiking Björnsson	Ordförande	2023-08-30	
Britt-Marie Johansson	Ledamot	2023-04-20	
Britt-Marie Johansson	Suppleant	2022-10-19	2023-04-20
Sören Pettersson	Ledamot utsedd av HSB NG		
Christian Åhman Andersson	Ledamot		
Natalija Krivokuca	Ledamot	2022-10-19	2023-04-20
Robin Pettersson	Ledamot		2023-04-20
Samuel Gunnarsson	Ledamot	2023-08-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aneta Baxter, Wiking Björnsson, Christian Åhman Andersson och Samuel Gunnarsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christian Åhman Andersson, Wiking Björnsson och Johanna Lidman (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Bozidar Krivokuca med Johan Larsen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Natalija Krivokuca och Britt-Marie Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 17 medlemmar, varav 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-29, för att anta nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls även 2023-08-30, för att välja ny styrelse.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +9,5%.

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 2023-03-20.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Markarbeten med utemiljön.
- Nya avloppsledningar i källaren.
- Påbörjat inventering element samt funktionskontroll av lägenheter avseende värme.
- Portkodsläsare har byts ut i följande entréer A, C och D.
- Takbesiktning för en hållbar underhållsplan.
- En helt ny reviderad underhållsplan.
- OVK - ventilationskontroll
- Radonmätningar har utförts

Nästa år planeras följande underhållsåtgärder:

- Markarbeten med utemiljön fortsätter 2024 för att återställa baksidans gräsmatta och planteringar.
- Vissa målningsarbeten av fasaden, uppföljning från dräneringen.
- Vissa målningsarbeten av trappuppgångar, uppföljning från senaste årens dörrbyten.
- Energieffektivisering i fastighet då byte av ställare och ventiler för element kommer ses över, så vi får en bättre energiekonomi för fastigheten.

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

- Relining av återstående avlopp.
- Måla klart alla ytor i källaren.
- Takbyte (enligt underhållsplan).
- Fasadbyte (enligt underhållsplan).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35 varav 34 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	254	229	376	422	322
Skuldsättning, kr/kvm	3 519	3 605	3 675	2 557	2 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 808	3 900	3 976	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	226	185	195	190	207
Årsavgifter, kr/kvm	987	936	927	888	870
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	91	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	938	950	875	931	908
Nettoomsättning, tkr	1 655	1 557	1 571	1 545	1 508
Resultat efter finansiella poster, tkr	82	110	422	551	242
Soliditet, %	32	31	30	36	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årets årsredovisning räknas lokalytan in i total yta, se definitionerna nedan, till skillnad från tidigare år då endast bostadsrättsytan använts. Detta gör att en del av nyckeltalen ovan skiljer sig åt från tidigare årsredovisningar.

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	28 660	0	0	28 660
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 870 371	0	89 000	1 959 371
S:a bundet eget kapital, kr	1 899 031	0	89 000	1 988 031
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 111 497	109 608	-89 000	1 132 105
Årets resultat, kr	109 608	-109 608	81 627	81 627
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 221 105	0	-7 373	1 213 732
S:a eget kapital, kr	3 120 136	0	81 627	3 201 763

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 000 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	1 221 105
Årets resultat, kr	81 627
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 213 732

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 213 732

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	1 655 414	1 556 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 526	150 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 683 940	1 706 931
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-833 105	-638 946
Underhåll enligt plan	Not 5	-25 000	-96 107
Övriga externa kostnader	Not 6	-147 541	-224 576
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-95 211	-118 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-288 202	-355 713
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 389 058	-1 434 338
RÖRELSERESULTAT		294 882	272 593
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		828	1 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 757	-164 115
Övriga finansiella poster	Not 9	-325	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-213 254	-162 985
ÅRETS RESULTAT		81 627	109 608
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		81 627	109 608
Reservering till fond för yttre underhåll		-114 000	-121 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		25 000	96 107
Överföring till balanserat resultat		-7 373	84 715

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 057 386	9 178 020
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 057 386</u>	<u>9 178 020</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 057 886</u>	<u>9 178 520</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2	0
Avräkningskonto HSB		817 399	779 927
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 017	12 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 634	41 702
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>874 052</u>	<u>834 413</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>874 052</u>	<u>834 413</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 931 938</u>	<u>10 012 933</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 660	28 660
Fond för yttre underhåll	1 959 371	1 870 371
Summa bundet eget kapital	1 988 031	1 899 031
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 132 105	1 111 497
Årets resultat	81 627	109 608
Summa fritt eget kapital	1 213 733	1 221 105
Summa eget kapital	3 201 764	3 120 136
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 146 480
Summa långfristiga skulder	6 146 480	4 226 329
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	174 039	2 247 790
Medlemmarnas inre fond	Not 15	14 454
Leverantörsskulder	169 460	143 548
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 429
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	218 310
Summa kortfristiga skulder	583 694	2 666 468
Summa skulder	6 730 174	6 892 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 931 938	10 012 933

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	294 882	272 593
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	288 202	355 713
	<u>583 084</u>	<u>628 305</u>
Erhållen ränta	828	1 130
Erlagd ränta	-213 757	-164 115
Övriga poster	-325	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>369 829</u>	<u>465 321</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 167	-2 685
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-9 023	84 067
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>358 639</u>	<u>546 702</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-167 567	-2 464 343
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	1
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-167 567</u>	<u>-2 464 342</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-153 600	-125 345
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-153 600</u>	<u>-125 345</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	37 472	-2 042 985
Likvida medel vid årets början	779 927	2 822 912
Likvida medel vid årets slut	<u>817 399</u>	<u>779 927</u>
	37 472	-2 042 985

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	5 328 tkr
Förändring jämfört med föregående år	5 364 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	1 590 360	1 518 156
Årsavgiftsbortfall bostäder	-3 959	-3 958
Hysesintäkt bostäder	0	27 706
Hysesintäkt lokaler	12 062	15 852
Hysesrabatter	-400	-43 538
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	48 824	35 145
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 568
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 255	3 770
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 272	2 230
	1 655 414	1 556 931
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	22 083	0
Bidrag; elstöd	6 443	0
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	150 000
	28 526	150 000
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-79 559	-30 919
El	-33 721	-42 024
Uppvärmning	-272 960	-215 875
Vatten	-99 236	-74 759
Renhållning	-28 795	-27 885
TV, bredband, iptelefoni	-49 236	-49 196
Obligatoriska besiktningar	-19 860	0
Serviceavtal	-8 566	-8 415
Förvaltningskostnader	-108 231	-103 143
Försäkringar	-26 674	-23 276
Fastighetskatt	-37 536	-37 536
Övriga driftskostnader	-68 730	-25 919
	-833 105	-638 946
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-25 000	-96 107
	-25 000	-96 107
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 800	-13 300
Övriga förvaltningskostnader	-86 151	-80 753
Kostnader överlåtelse och panter	0	-1 207
Kontorsutrustning och -material	-833	-298
Konsulter	-21 551	-6 906
Förbrukningsinventarier	-2 038	-99 539
Medlemsavgifter HSB	-17 618	-16 923
Stämma och styrelse	-6 551	-5 650
	-147 541	-224 576
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-59 359	-50 192
Vicevärdarvode	-11 694	-30 000
Övriga arvoden	0	-9 823
Övriga personalkostnader	0	-729
Revisionsarvode	-2 000	-1 000
Sociala avgifter	-21 409	-27 252
Utbildning	-750	0
	-95 211	-118 996

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-187 736	-257 804
Markanläggningar	-100 466	-97 909
	<u>-288 202</u>	<u>-355 713</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Påminnelse- och inkassoavgifter	-325	0
	<u>-325</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 602 927	10 096 765
Årets försäljning, utträngning byggnad	-285 933	0
Årets investering byggnader	118 984	506 162
Ingående anskaffningsvärde mark	22 176	22 176
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 958 181	0
Årets investering markanläggning	48 583	1 958 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 464 918	12 583 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 307 355	-3 049 551
Årets försäljning, utträngning byggnad	285 933	0
Årets avskrivningar byggnader	-187 736	-257 804
Ingående avskrivningar markanläggningar	-97 909	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-100 466	-97 909
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 407 532	-3 405 264
Utgående redovisat värde	9 057 386	9 178 020
Redovisade värden byggnader	7 226 821	7 295 572
Redovisade värden mark	22 176	22 176
Redovisade värden markanläggningar	1 808 389	1 860 272

Fastighetsbeteckning: Renen 22 i Falköping

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1945	9 400 000	3 112 000	12 512 000	12 512 000
Lokaler		0	0	0	0
		9 400 000	3 112 000	12 512 000	12 512 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 490 000	8 490 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 490 000	8 490 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 017	12 784
	13 017	12 784

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 634	41 702
	43 634	41 702

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,92%	2025-04-25	1 726 334	130 970
Swedbank Hypotek AB	4,14%	2028-01-25	2 094 185	43 061
Swedbank Hypotek AB	3,04%	2026-04-24	2 500 000	0
			6 320 519	174 031



	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering av långfristig skuld		174 031
Lån som ska konverteras inom ett år		0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<u>174 031</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		696 124
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		5 450 364
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	14 454	14 454
	<u>14 454</u>	<u>14 454</u>
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	7 429	5 185
	<u>7 429</u>	<u>5 185</u>
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	750
Arbetsgivaravgifter	0	785
Övriga kortfristiga skulder	2	0
	<u>2</u>	<u>1 535</u>
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	35 008	25 979
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 040	125 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 262	102 375
	<u>218 310</u>	<u>253 956</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Wiking Björnsson

.....
Sören Pettersson

.....
Samuel Gunnarsson

.....
Christian Åhman Andersson

.....
Britt-Marie Johansson

.....
Aneta Baxter

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

Bozidar Krivokuca
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.

Verifikat

Transaktion 09222115557513800949

Dokument

4052 Årsredovisning 2023

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2024-03-26 14:14:23 CET (+0100) av Sanna

Wahlén (SW)

Färdigställt 2024-04-03 13:35:53 CEST (+0200)

Signerare

Sanna Wahlén (SW)

HSB Norra Götaland

sanna.wahlen@hsb.se

+46702609576

Signerade 2024-03-26 14:14:24 CET (+0100)

Christian Andersson Åhman (CAÅ)

kvittens@starjive.se

+46734344483



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN ÅHMAN ANDERSSON"

Signerade 2024-03-27 11:15:16 CET (+0100)

Aneta Baxter (AB)

antik8520@hotmail.com

+46723966367



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETA BAXTER"

Signerade 2024-03-26 14:25:47 CET (+0100)

Wiking Björnsson (WB)

wikingbjorn@gmail.com

+46724282536



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lennart Wiking Anders Björnsson"

Signerade 2024-03-26 14:34:18 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513800949

Sören Pettersson (SP)

soren@walsp.se
+46705167133



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SÖREN PETTERSSON"
Signerade 2024-03-26 15:20:49 CET (+0100)

Samuel Gunnarsson (SG)

gunnarsson_samuel@hotmail.se
+46709500316



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAMUEL GUNNARSSON"
Signerade 2024-03-26 15:36:27 CET (+0100)

Britt-Marie Johansson (BJ)

bmd.johansson@gmail.com
+46708782534



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-MARIE JOHANSSON"
Signerade 2024-03-26 15:12:27 CET (+0100)

Bozidar Krivokuca (BK)

bozidarkrivokuca51@gmail.com
+46704197538



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BOZIDAR KRIVOKUCA"
Signerade 2024-03-27 11:37:02 CET (+0100)

Fiola Rexhepi (FR)

fiola.rexhepi@borevision.se
+46709117124

Signerade 2024-04-03 13:35:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557513800949

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten i Falköping, org.nr. 767800-0451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten i Falköping för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hjorten i Falköping för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FIOLA REXHEPI

BoRevision

Serienummer: 9861e9421c9833108c4d9e72066373916ad5xxx

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-03 11:35:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: JOXF4-G0M6E-EEUTW-BBA2A-4VXEQ-K737J

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



HSB – där möjligheterna bor