



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Höken i Hjo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Höken med säte i Hjo org.nr. 767200-0432 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hjo kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Göken 8	1954-02-19	1955-1956
Höken 6	1954-06-19	1955-1956

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. 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
3	lokaler (hyresrätt)	82
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 128
Totalt 43 objekt		2 210

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 22 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ove Johansson	Ordförande
Ulla Schütz	Ledamot
Gunnar Lithén	Ledamot
Maj Hallberg	Ledamot
Bertil Hallberg	Ledamot
Karl Ingemarsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Gunnar Lithén, Maj Hallberg och Karl Ingemarsson.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Lithén, Ove Johansson, Karl Ingermarsson och Robert Johansson (HSB NG).

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

Någon valberedning kunde inte väljas vid stämman.

Vicevärd har Gunnar Lithén varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-17.

1. Sopor skall sorteras så att matavfall läggs i brun påse och i brun tunna för kompostsortering.
2. Riksbyggen har från och med 1 juni övertagit all fastighetsskötsel.
3. Byte av lamparmatur i huvudgången i källaren både på Lindgatan 9 och 11 till med rörelsedetector, Samt byte av lampor i trappuppgångarna i 11A och 11B också med rörelsedetector.
4. Ny torktumlare på Lindgatan 11.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44, varav 43 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46, varav 45 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	297	303	343	370	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 492	1 720	1 761	1 803	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 549	1 787	1 830	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	190	181	182	156	0
Årsavgifter, kr/kvm	904	895	886	877	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	867	861	893	0
Nettoomsättning, tkr	1 920	1 904	1 893	1 836	1 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	347	320	507	404	459
Soliditet, %	62	57	56	53	50

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 905	0	0	51 905
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 728 150	0	136 930	3 865 080
S:a bundet eget kapital, kr	3 780 055	0	136 930	3 916 985
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 713 524	320 424	-136 930	1 897 018
Årets resultat, kr	320 424	-320 424	347 291	347 291
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 033 948	0	210 361	2 244 309
S:a eget kapital, kr	5 814 003	0	347 291	6 161 294

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 58 070 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	2 033 948
Årets resultat, kr	347 291
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	58 070
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 244 309

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 244 309

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	1 919 833	1 904 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 651	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 933 484	1 904 149
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-775 212	-720 005
Underhåll enligt plan	Not 5	-58 070	-97 650
Övriga externa kostnader	Not 6	-146 949	-140 304
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-285 125	-288 104
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-251 652	-251 652
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 517 008	-1 497 715
RÖRELSERESULTAT		416 476	406 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		59 487	7 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 672	-93 118
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-69 185	-86 010
ÅRETS RESULTAT		347 291	320 424
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		347 291	320 424
Reservering till fond för yttre underhåll		-195 000	-170 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		58 070	97 650
Överföring till balanserat resultat		210 361	248 074

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 098 641	7 350 293
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 098 641</u>	<u>7 350 293</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 099 141</u>	<u>7 350 793</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	4
Avräkningskonto HSB		481 576	981 089
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	15 339	9 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 174	30 321
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>597 089</u>	<u>1 021 400</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 300 000	1 800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 300 000</u>	<u>1 800 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 897 089</u>	<u>2 821 400</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 996 230</u>	<u>10 172 193</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 905	51 905
Fond för yttre underhåll		3 865 080	3 728 150
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 916 985</u>	<u>3 780 055</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 897 018	1 713 524
Årets resultat		347 291	320 424
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 244 309</u>	<u>2 033 948</u>
Summa eget kapital		<u>6 161 294</u>	<u>5 814 003</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 985 000	2 045 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 985 000</u>	<u>2 045 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 312 000	1 757 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	112 325	107 645
Leverantörsskulder		196 735	124 457
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 438	4 052
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 217	13 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	222 221	306 699
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 849 936</u>	<u>2 313 190</u>
Summa skulder		<u>3 834 936</u>	<u>4 358 190</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 996 230</u>	<u>10 172 193</u>
		DIFF	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	416 476	406 434
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	251 652	251 652
	<u>668 129</u>	<u>658 086</u>
Erhållen ränta	59 487	7 108
Erlagd ränta	-128 672	-93 118
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>598 943</u>	<u>572 076</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 202	-5 359
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-18 254	141 021
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>505 488</u>	<u>707 737</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-505 000	-92 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-505 000</u>	<u>-92 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	488	615 237
Likvida medel vid årets början	2 781 089	2 165 850
Likvida medel vid årets slut	<u>2 781 576</u>	<u>2 781 088</u>
	488	615 237

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
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	1 849 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	1 924 320	1 905 252
Hysesintäkt lokaler	4 813	4 692
Hysesintäkt övrigt	1 800	1 500
Avsatt till inre fond	-11 100	-11 100
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	3 805
	1 919 833	1 904 149
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	4 845	0
Övrigt	8 806	0
	13 651	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-27 065	-7 950
El	-26 351	-41 743
Uppvärmning	-303 633	-274 758
Vatten	-90 015	-83 849
Renhållning	-38 315	-65 001
TV, bredband, iptelefoni	-46 200	-44 950
Serviceavtal	-1 632	-1 519
Förvaltningskostnader	-148 674	-95 677
Försäkringar	-25 838	-22 546
Fastighetskatt	-47 965	-47 965
Övriga driftskostnader	-19 524	-34 047
	-775 212	-720 005
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-58 070	-97 650
	-58 070	-97 650
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-93 513	-89 074
Föreningsverksamhet	0	-9 855
Kontorsutrustning och -material	-876	-132
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-623	-6 681
Förbrukningsinventarier	-14 425	-299
Medlemsavgifter HSB	-21 928	-21 063
Stämma och styrelse	-4 084	-2 500
	-146 949	-140 304
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-80 424	-72 220
Löner för anställda	-84 482	-96 782
Vicevärdarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-6 700	-3 200
Övriga personalkostnader	0	-296
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-49 769	-52 606
Utbildning	-750	0
	-285 125	-288 104
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-251 652	-251 652
	-251 652	-251 652

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 11 027 011 11 027 011

Ingående anskaffningsvärde mark 71 438 71 438

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 11 098 449 11 098 449**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 748 155 -3 496 503

Årets avskrivningar byggnader -251 652 -251 652

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 999 808 -3 748 155**Utgående redovisat värde 7 098 641 7 350 293**

Redovisade värden byggnader 7 027 203 7 278 855

Redovisade värden mark 71 438 71 438

Fastighetsbeteckning: Höken 6 och Göken 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	12 200 000	3 725 000	15 925 000	15 925 000
Lokaler	1956	19 000	0	19 000	19 000
		12 219 000	3 725 000	15 944 000	15 944 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 803 200	5 803 200
varav i eget förvar	-183 000	-183 000
Summa ställda säkerheter	5 620 200	5 620 200

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAVMedlemsandel HSB 500 500
500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**Skattekonto 10 183 9 986
Övriga kortfristiga fordringar 5 156 0
15 339 9 986**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 100 174 30 321
100 174 30 321

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	1 400 000	1 400 000
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-07	900 000	400 000
			2 300 000	1 800 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		6,07%	2024-02-28	1 252 000	20 000
Swedbank Hypotek AB		2,92%	2025-04-25	840 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,22%	2030-04-25	1 205 000	60 000
				3 297 000	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 985 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 252 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 312 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,86%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 897 000

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	107 645	103 897
Avsättning	11 100	11 100
Uttag	-6 420	-7 352
	112 325	107 645

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 438	4 052
	3 438	4 052

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 400	5 455
Arbetsgivaravgifter	817	3 217
Övriga kortfristiga skulder	0	4 665
	3 217	13 337

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	0	24 842
Upplupna sociala avgifter	0	7 805
Upplupna räntekostnader	15 080	14 822
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 849	149 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 292	109 941
	222 221	306 699

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bertil Hallberg

.....
Ove Johansson

.....
Gunnar Lithén

.....
Karl Ingermarsson

.....
Ulla Schütz

.....
Maj Hallberg

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

Tore Sjölin

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Höken i Hjo, org.nr. 767200-0432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Höken i Hjo 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 prövar 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.

Hjo

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tore Sjölin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

OVE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:53:34



KARL INGEMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:57:34



ULLA SCHÜTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 18:57:05



GUNNAR LITHÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:42:53



MAJ HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 12:40:50



BERTIL HALLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:56:24



TORE SJÖLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:10:04



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:25:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TORE SJÖLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:07:14



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:25:32



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.