



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Göken i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Göken i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 716410-5087 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Göken 6	1988-03-08	1989

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
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1362
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	313
10	garageplatser	0
Totalt 30 objekt		1675

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 7 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Örjan Ahlin	Ordförande	2021-05-24	
Gunvor Pettersson	Ledamot	2020-06-02	
Leif Johansson	Ledamot	2014-05-13	
Madeleine Elisabethsdotter Sjölander	Ledamot	2021-05-24	
Anita Bohlin	Suppleant	2020-06-02	2023-08-01
Maria Ahlin	Suppleant	2022-07-05	
Elsa Eriksson	Suppleant	2023-08-01	
Ingegerd Hagen	HSB-Ledamot	2010-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Johansson, Maria Ahlin och Elsa Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunvor Pettersson, Leif Johansson, Örjan Ahlin och Madeleine Elisabethsdotter Sjölander.

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

Valberedning har varit: Blenda Grundström (sammankallande) och Olof Wallgren (suppleant), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-07 för att behandla frågan gällande nya stadgar i föreningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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 2023-04-25.

Underhåll

Inga större underhåll har skett under 2023.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- Skaraborgs städ avseende städning av trapphus
- VänerEnergi avseende fastighetsel och fjärrvärme
- Hisstjänst avseende service och reparation av hiss
- Västergötlands Portservice, Nossebro avseende garageporten
- Schneider Electric avseende fjärrvärmeanläggning
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband. Gruppavtal påbörjades 15 december.
- Söderberg & Partners avseende fastighetsförsäkring

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

Årtal	Ändamål
2024	Styr och regleringsenhet 66 000 kr
2025	Fläktar och värmeväxlare 216 000 kr
2026	Byte av maskiner i tvättstuga 185 000 kr
2027	Putsning fasad 1 404 000 kr
2027	Stuprör och hängrännor 365 000 kr
2027	Tak och balkongplatta 1 711 000 kr
2027	Målning 165 000 kr
2027	Byte dörrar och fönster 1 622 000 kr
2028	Inga planerade underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt och 1 bostadsrättslokal överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 4 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Studie- och fritidsverksamhet

Medlemmarna i föreningen har genomfört en höststädning med lunch på restaurang Sand den 7 oktober.

Adventskaffe med lotterier har annordnats av styrelsen den 26 november.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	351	315	313	300	298
Skuldsättning, kr/kvm	3 831	4 052	4 276	4 499	4 844
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 831	4 052	4 276	4 499	4 844
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	162	147	136	137	134
Årsavgifter, kr/kvm	806	768	747	721	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	838	794	784	746	733
Nettoomsättning, tkr	1 403	1 331	1 314	1 251	1 229
Resultat efter finansiella poster, tkr	418	357	66	309	68
Soliditet, %	53	50	48	46	44

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	2 226 995	0	0	2 226 995
Upplåtelseavgifter, kr	2 500 000	0	0	2 500 000
Underhållsfond, kr	1 648 064	0	465 000	2 113 064
S:a bundet eget kapital, kr	6 375 059	0	465 000	6 840 059
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	336 083	357 481	-465 000	228 564
Årets resultat, kr	357 481	-357 481	417 615	417 615
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	693 564	0	-47 385	646 179
S:a eget kapital, kr	7 068 623	0	417 615	7 486 238

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 465 000 kr, inget ianspråktagande har skett.

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	693 564
Årets resultat, kr	417 615
Reservation till underhållsfond, kr	-465 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	646 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	646 179

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	417 615 kr
Avsättning till underhållsfond	-465 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-465 000 kr
Resultat efter fondförändring	-47 385 kr

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	1 403 482	1 331 378
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 403 482	1 331 378
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-541 675	-536 233
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 519	-90 897
Personalkostnader	Not 5	-53 953	-50 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-170 850	-170 850
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-870 997	-848 239
RÖLSERESULTAT		532 485	483 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 235	624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 105	-126 281
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-114 870	-125 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		417 615	357 481
ÅRETS RESULTAT		417 615	357 481

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 803 187	12 974 037
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 803 187	12 974 037
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 803 687	12 974 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 679	1 235
Övriga fordringar	Not 9	258 806	1 079 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 144	22 252
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		311 629	1 103 410
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 311 629	1 103 410
SUMMA TILLGÅNGAR		14 115 316	14 077 947

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 726 995	4 726 995
Fond för yttre underhåll	2 113 064	1 648 064
Summa bundet eget kapital	6 840 059	6 375 059
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	228 564	336 083
Årets resultat	417 615	357 481
Summa fritt eget kapital	646 179	693 564
Summa eget kapital	7 486 238	7 068 623
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 147 872	6 417 061
Summa långfristiga skulder	6 147 872	6 417 061
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	269 189	374 700
Leverantörsskulder	78 913	61 597
Skatteskulder	2 229	969
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 12 362	11 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 118 513	143 792
Summa kortfristiga skulder	481 206	592 263
Summa skulder	6 629 078	7 009 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 115 316	14 077 947

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	532 485	483 138
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	170 850	170 850
	<u>703 335</u>	<u>653 988</u>
Erhållen ränta	22 235	624
Erlagd ränta	-137 105	-126 281
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>588 465</u>	<u>528 331</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 396	-3 898
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 546	-613
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>553 523</u>	<u>523 820</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-374 700	-374 700
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-374 700</u>	<u>-374 700</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	178 823	149 120
Likvida medel vid årets början	1 079 836	930 716
Likvida medel vid årets slut	<u>1 258 659</u>	<u>1 079 836</u>
	178 823	149 120

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 105 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 253 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	1 226 160	1 167 828
Årsavgifter lokaler	124 056	117 892
Hysesintäkt garage och bilplatser	48 000	44 030
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 266	1 628
	1 403 482	1 331 378
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-27 470	-104 413
El	-41 871	-37 802
Uppvärmning	-158 174	-144 687
Vatten	-71 222	-63 777
Renhållning	-35 048	-27 641
TV, bredband, iptelefoni	-12 104	-10 315
Serviceavtal	-3 199	-3 083
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 223	-5 086
Förvaltningskostnader	-123 617	-76 148
Försäkringar	-19 398	-16 927
Fastighetsskatt	-42 522	-41 262
Övriga driftskostnader	-827	-5 093
	-541 675	-536 233
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 000	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-62 365	-59 407
Föreningsverksamhet	-3 097	-1 173
Kontorsutrustning och -material	-1 031	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 297	-2 138
Konsulter	-1 588	0
Förbrukningsinventarier	-10 119	-2 100
Medlemsavgifter HSB	-13 308	-12 783
Stämma och styrelse	-714	-3 797
	-104 519	-90 897
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Arvode till styrelsen	-24 236	-20 204
Vicevärdsarvode	-6 000	-7 500
Övriga arvoden	-12 750	-12 500
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-9 967	-9 055
	-53 953	-50 259
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-170 850	-170 850
	-170 850	-170 850

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 533 122

15 533 122

Ingående anskaffningsvärde mark

786 740

786 740

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**16 319 862****16 319 862****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 345 825

-3 174 975

Årets avskrivningar byggnader

-170 850

-170 850

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 516 675****-3 345 825****Utgående redovisat värde****12 803 187****12 974 037**

Redovisade värden byggnader

12 016 447

12 187 297

Redovisade värden mark

786 740

786 740

Fastighetsbeteckning: Göken 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	11 400 000	3 087 000	14 487 000	14 487 000
Lokaler	1989	900 000	492 000	1 392 000	1 392 000
		12 300 000	3 579 000	15 879 000	15 879 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

11 782 000

11 782 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**11 782 000****11 782 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

258 659

1 079 836

Skattekonto

147

87

258 806**1 079 923****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 144

22 252

49 144**22 252****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,45%	2024-03-05	300 000	0
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-01	700 000	0
			1 000 000	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,72%	2024-04-30	105 501	105 501
Stadshypotek AB	1,34%	2025-03-01	2 562 970	35 000
Stadshypotek AB	2,58%	2027-03-30	3 748 590	128 688
			6 417 061	269 189
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 147 872
Nästa års amortering av långfristig skuld				163 688
Lån som ska konverteras inom ett år				105 501
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				269 189
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,07%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 076 756
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				5 071 116
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	6 919	6 456
Arbetsgivaravgifter	5 443	4 749
	12 362	11 205

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	3 042	3 444
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 471	130 848
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	9 500
	118 513	143 792

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mariestad

Örjan Ahlin

Madeleine Elisabethsdotter Sjölander

Gunvor Pettersson

Leif Johansson

Ingegerd Hagen

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

Kerstin Becker

Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Göken i Mariestad, org.nr. 716410-5087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Göken i Mariestad för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Göken i Mariestad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Becker
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ÖRJAN AHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:46:39



LEIF JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:57:18



GUNVOR PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:48:40



INGEGERD HAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:50:01



**MADELEINE ELISABETHSDOTTER
SJÖLANDER**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:46:29



KERSTIN BECKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 23:25:55



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 23:09:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KERSTIN BECKER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 23:20:38



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 23:09:24



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 star något i årsredovisningen.