



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Göta i Vaggeryd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Göta i Vaggeryd

Org nr 716403-5011

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01—2023-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Vaggeryd.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1990 på fastigheten Göta 8 i Vaggeryd som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Storgatan 18, 20, 22 och Fabriksgatan 9, 11.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2 st	1 rok	90,5 m ²
		9 st	2 rok	607,5 m ²
		9 st	3 rok	715,5 m ²
		2 st	4 rok	234,0 m ²
		22 st		1 647,5 m ²
Garage	Hyresrätt	8 st		
P-platser	Hyresrätt	6 st		
		14 st		
Totalt		36 st		1 647,5 m²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av garagedörrar
- Nedtagning av träd i trädgården
- Byte av lägenhetsaggregat samt värmepump & expansionskärl
- OVK-besiktning
- Byte av dörrar samt installation av kodlås
- Byte av belysning på garage och förråd
- Byte av tvättmaskiner och torktumlare
- Inköp av ny automover
- Helrenoverat samtliga trapphus

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterbyte, ca 20 %

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes kontinuerligt av styrelsen. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning samt delvis panelbyte på tre hus

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 4 % fr o m 2024-01-01.

Upplýsning vid förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 425 043 kr. Sparandet per kvm är bra. Föreningen planerar en avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Teknisk förvaltning, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Aktiviteter

Under året har två städdagar ägt rum, en på vår och en på hösten samt klippt häckar en kväll. Adventsfika ägde rum 6 december.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 21 (18) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 28 (28) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jonas Gransing	ordförande
Jonathan Forsberg	vice ordförande
Ewa Carlsson	sekreterare
Oliver Flodin	ledamot
Ylber Spanca	ledamot
Emma Bossius	ledamot
Linn Eriksson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ewa Carlsson, Ylber Spanca, Jonas Gransing och Oliver Flodin.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Emma Bossius, Eva Carlsson, Jonas Gransing och Jonathan Forsberg, två i förening.

Revisor har varit Axel Andersson vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Jonas Gransing med Emma Bossius som suppleant.

Valberedning har varit Julia Gustafsson, sammankallande, och Elsa Åkerhag.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 376	1 349	1 329	1 306	1 280
Res. efter finansiella poster, tkr	-9	27	68	4 776	20
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	809	793	786	770	755
Skuldsättning kr/kvm	5 280	5 387			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 280	5 387			
Sparande per kvm	275	306			
Räntekänslighet, %	6,5	6,8			
Energikostnad per kvm	197	163			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97	95			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	989 265	0	3 145 938	2 556 392	27 253
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				27 253	-27 253
				<u>2 583 645</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			47 000	-47 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-27 307	27 307	
Årets resultat					-9 118
Belopp vid årets slut	<u>989 265</u>	<u>0</u>	<u>3 165 631</u>	<u>2 563 952</u>	<u>-9 118</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 563 952
Årets resultat	<u>-9 118</u>
Till stämmans förfogande	2 554 834

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 554 834</u>
	2 554 834

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 165 631 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 376 213	1 349 049
Summa rörelsens intäkter		<u>1 376 213</u>	<u>1 349 049</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-655 100	-623 023
Periodiskt underhåll		-27 307	-55 798
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 100	-22 475
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-32 318	-34 483
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-434 161	-421 666
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 171 985</u>	<u>-1 157 445</u>
Rörelseresultat		204 228	191 604
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 100	1 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 446	-165 841
Summa finansiella poster		<u>-213 346</u>	<u>-164 351</u>
Årets resultat		-9 118	27 253

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	13 374 510	13 309 215
Mark		665 429	665 429
Markanläggningar	Not 7	340 298	371 235
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	31 176
		<u>14 380 237</u>	<u>14 377 055</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 380 737</u>	<u>14 377 555</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		1 193 948	1 377 359
Övriga fordringar	Not 9	25 281	18 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	44 577	39 142
		<u>1 263 806</u>	<u>1 435 177</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		4 288	4 288
		<u>4 288</u>	<u>4 288</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 268 094</u>	<u>1 439 465</u>
Summa tillgångar		<u>15 648 831</u>	<u>15 817 020</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	989 265	989 265
Fond för yttre underhåll	3 165 631	3 145 938
	<u>4 154 896</u>	<u>4 135 203</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 563 952	2 556 392
Årets resultat	-9 118	27 253
	<u>2 554 834</u>	<u>2 583 645</u>
Summa eget kapital	<u>6 709 730</u>	<u>6 718 848</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 229 462	6 351 578
	<u>6 229 462</u>	<u>6 351 578</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 2 469 311	2 522 959
Leverantörsskulder	62 741	42 763
Skatteskulder	4 476	3 146
Övriga skulder	Not 12 13 228	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 159 883	177 724
	<u>2 709 639</u>	<u>2 746 594</u>
Summa skulder	<u>8 939 101</u>	<u>9 098 172</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>15 648 831</u>	<u>15 817 020</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-9 118	27 253
Avskrivningar	434 161	421 666
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>425 043</u>	<u>448 919</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 040	-6 107
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 693	-4 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>429 696</u>	<u>438 502</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-437 343	-150 113
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-437 343</u>	<u>-150 113</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-175 764	-189 176
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-175 764</u>	<u>-189 176</u>
Årets kassaflöde	-183 411	99 213
Likvida medel vid årets början *)	1 381 647	1 282 434
Likvida medel vid årets slut *)	1 198 236	1 381 647

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Ombyggnader	4,1
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 356 485 kr (2 356 485 kr).		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 333 368	1 307 172
Hyror	42 000	36 300
Övriga intäkter	10 445	10 277
Bruttoomsättning	1 385 813	1 353 749
Hysesbortfall	-9 600	-4 700
	1 376 213	1 349 049
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	44 870	45 099
Reparationer	11 907	22 164
El	34 141	38 741
Uppvärmning	218 666	183 092
Vatten	71 051	55 185
Sophämtning	24 512	23 780
Kabel-TV, internet	105 193	114 756
Övriga avgifter	30 299	27 311
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 958	33 418
Förvaltningsarvoden	60 663	58 512
Övriga driftskostnader	18 840	20 965
	655 100	623 023

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
Medlemsavgifter	12 100	12 100
	23 100	22 475
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 249	23 248
Revisorsarvode	600	600
Sociala kostnader	7 581	8 100
	<u>29 430</u>	<u>31 948</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	2 888	2 535
	<u>2 888</u>	<u>2 535</u>
Totalt	<u>32 318</u>	<u>34 483</u>
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	372 048	359 552
Inventarier	31 176	31 177
Markanläggningar	30 937	30 937
	<u>434 161</u>	<u>421 666</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2109 1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 540 041	17 469 928
Årets investeringar	437 343	150 113
Årets försäljning/ utrangering	-86 414	-80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 890 970	17 540 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 230 826	-3 951 274
Årets avskrivningar	-372 048	-359 552
Årets försäljning/utrangering	86 414	80 000
Utgående avskrivningar	-4 516 460	-4 230 826
Utgående bokfört värde	13 374 510	13 309 215
Taxeringsvärde för Göta 8		
Byggnad - bostäder	14 200 000	14 200 000
Mark - bostäder	3 498 000	3 498 000
Taxeringsvärde totalt	17 698 000	17 698 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	618 731	618 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	618 731	618 731
Ingående ackumulerade avskrivningar	-247 496	-216 559
Årets avskrivningar	-30 937	-30 937
Utgående avskrivningar	-278 433	-247 496
Bokfört värde	340 298	371 235
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	230 547	230 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 547	230 547
Ingående avskrivningar	-199 371	-168 194
Årets avskrivningar	-31 176	-31 177
Utgående avskrivningar	-230 547	-199 371
Bokfört värde	0	31 176
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	25 281	18 676
	25 281	18 676
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	44 577	38 678
Upplupna intäkter	0	464
	44 577	39 142

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Swedbank Hypotek	2852813332	5,42%	2024-03-28	2 347 195	2 347 195	
Swedbank Hypotek	2951524848	1,72%	2026-05-25	2 665 674	52 568	
Swedbank Hypotek	2954268740	1,71%	2027-12-22	3 685 904	69 548	
				8 698 773	2 469 311	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 229 462	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 819 953	
Kortfristig del av långfristig skuld					2 469 311	2 522 959
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 175 764 kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					15 143 000	15 143 000
<i>Varav obelånade</i>					<i>4 435 000</i>	<i>4 435 000</i>
Not 12 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					6 552	0
Arbetsgivaravgifter					6 676	0
					13 228	2
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					1 968	1 733
Övriga upplupna kostnader					50 035	68 647
Förutbetalda hyror och avgifter					107 880	107 344
					159 883	177 724

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Vaggeryd

Emma Bossius

Eva Carlsson

Jonas Gransing

Jonathan Forsberg

Linn Eriksson

Oliver Flodin

Ylber Spanca

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAxel Andersson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Göta i Vaggeryd, org.nr. 716403-5011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Göta i Vaggeryd 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 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 Bostadsrättsförening Göta i Vaggeryd för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Vaggeryd

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Axel Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Göta i Vaggeryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS GRANSING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:19:52



YLBER SPANCA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:21:46



JONATHAN FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:13:01



LINN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:05:49



OLIVER FLODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 20:34:04



EVA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:19:23



EMMA BOSSIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 21:35:00



AXEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:44:05



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:48:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Göta i Vaggeryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AXEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:41:31



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:49:07



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.