



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Göken i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo

Org. nr. 728000–0980

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01—2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 Värnamo.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1960 på fastigheten Göken 8, Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 8 st bostadshus med 34 ingångar med adresserna: Västermogatan 29–33 A-D och 35 A-F samt Dalstigen 10-16 A-D.

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	18	st	3	rok	1 476	m²
		16	st	4	rok	1 406	m²
		34	st			2 882	m²
Totalt		34	st			2 882	m²

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

- Stambyte samt uppföljning (2013-2017)
- Ombyggnad av parkeringsplats Dalstigen (2018)
- Energideklaration (2019)
- Flytt av kanalfläkt på Västermogatan (2020)
- Ny belysningsarmatur till källaren (2020)
- Två laddstolpar för elbilsaddning (2021)
- Stödmur (2022)
- Målning av husgavlar (2022)
- Målat om dörrar och grund (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Föreningen har dock investerat i laddare till elbilar som inväntar potentiellt bidrag från Naturvårdsverket.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för vanligt löpande underhåll, med en total estimerad kostnad på ca 30 tkr.

Aktiviteter

Under året har föreningen haft ett informationsmöte med sina medlemmar (2024-12-19).

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 7%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2025-01-01.

Upplysning vid förlust

På grund av höga drift- och räntekostnader samt ett negativt kassaflöde, så har föreningen fått ett negativt resultat. En anledning till de höga driftkostnaderna är en förlikningskostnad föreningen fått under årets gång på ca 250 tkr (från Värnamo Energi gällande kollektivt bredband), vilket i sin tur har påverkat sparandegraden. Föreningen planerar att hålla nere underhållsåtgärderna, och därmed kostnaderna, och ha en höjning av årsavgiften. Lånen ska ses över om de kan bindas till en förmånligare ränta.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning.
- Kabel-TV och bredband, Värnamo Energi AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 21 (*föregående års antal* 22) medlemmar. De nya stadgarna väntar på registrering hos Bolagsverket.

Föreningen hade vid årets slut 43 (40) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 (2) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Pär Holmér	ordförande
Michéle Andersson	vice ordförande
Anna Ejeson	sekreterare
Amela Basic	ledamot
Ingemar Tandin	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Pär Holmér, och ledamoten Amela Basic samt suppleanten Ingemar Tandin.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pär Holmér, Michéle Andersson, Anna Ejeson och Amela Basic, två i förening.

Revisor har varit Linda Magnusson och Carola Nordin, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Johan Salomonsson, sammankallande, och Anna Thorzén, övriga.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 303	2 164	2 039	1 997	1 955
Res. efter finansiella poster, tkr	-230	97	-38	228	400
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	785	733	698	693	675
Skuldsättning kr/kvm	3 795	3 824			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 795	3 824			
Sparande per kvm	41	161			
Räntekänslighet, %	4,8	5,2			
Energikostnad per kvm	172	151			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98	98			

*) 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	82 000	0	1 882 617	1 701 177	96 719
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				96 719	-96 719
				1 797 896	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			399 000	-399 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-7 436	7 436	
Årets resultat					-230 075
Belopp vid årets slut	82 000	0	2 274 181	1 406 332	-230 075

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 406 332
Årets resultat	-230 075
Till stämmans förfogande	1 176 257

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 797 896
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 274 181 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 302 976	2 164 156
Summa rörelsens intäkter		2 302 976	2 164 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 670 695	-1 280 055
Periodiskt underhåll	Not 3	-7 436	-28 697
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 450	-26 950
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-56 511	-94 089
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-338 377	-338 377
Summa rörelsens kostnader		-2 101 469	-1 768 168
Rörelseresultat		201 507	395 987
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 775	28 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 357	-328 249
Summa finansiella poster		-431 582	-299 269
Årets resultat		-230 075	96 719

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 16	11 258 256	11 539 838
Mark		58 000	58 000
Markanläggningar	Not 8	861 734	911 494
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	21 108	28 143
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	226 875	0
		<u>12 425 973</u>	<u>12 537 475</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 426 473</u>	<u>12 537 975</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	9 946
Avräkningskonto HSB Göta		1 815 457	2 162 053
Övriga fordringar	Not 12	4 173	2 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	156 697	126 863
		<u>1 976 327</u>	<u>2 301 557</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	400 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 15	128 709	102 606
		<u>128 709</u>	<u>102 606</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 505 036</u>	<u>2 804 163</u>
Summa tillgångar		14 931 509	15 342 138

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 000	82 000
Fond för yttre underhåll	2 274 181	1 882 617
	<u>2 356 181</u>	<u>1 964 617</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 406 331	1 701 176
Årets resultat	-230 075	96 719
	<u>1 176 255</u>	<u>1 797 895</u>
Summa eget kapital	<u>3 532 436</u>	<u>3 762 511</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 0	2 631 250
	<u>0</u>	<u>2 631 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 10 936 250	8 390 000
Leverantörsskulder	127 888	186 415
Skatteskulder	13 261	107 022
Fond för inre underhåll	4 002	4 002
Övriga skulder	Not 17 32 103	12 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 285 568	248 486
	<u>11 399 072</u>	<u>8 948 376</u>
Summa skulder	<u>11 399 072</u>	<u>11 579 626</u>
Summa eget kapital och skulder	14 931 509	15 342 138

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-230 075	96 719
Avskrivningar	338 377	338 377
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	108 302	435 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 366	-12 257
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-95 554	-83 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 618	339 470
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-226 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-226 875	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-85 000	-72 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-85 000	-72 500
Årets kassaflöde	-320 493	266 970
Likvida medel vid årets början *)	2 664 659	2 397 689
Likvida medel vid årets slut *)	2 344 166	2 664 659

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	1,7
Markanläggning	4,6
Inventarier	13,6

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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

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 0 kr (0 kr).

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

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, bostäder2 261 6042 113 620

Hyror16 66016 661

Övriga intäkter24 71233 875

2 302 9762 164 156

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård225 897248 767

Reparationer82 77268 741

El67 44973 362

Uppvärmning302 330259 089

Vatten124 502102 748

Sophämtning74 10174 290

Kabel-TV, internet297 30248 456

Övriga avgifter62 08852 539

Fastighetsavgift/fastighetsskatt276 480261 045

Förvaltningsarvoden70 98969 030

Övriga driftskostnader86 78521 989

1 670 6951 280 055

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll7 43628 697

7 43628 697

Not 4

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision12 75011 250

Medlemsavgifter15 70015 700

28 45026 950

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 000	66 000
Revisorsarvode*	-1 000	5 000
Löner och andra ersättningar	0	2 300
Sociala kostnader	13 511	19 589
	<u>56 511</u>	<u>92 889</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	1 200
	<u>0</u>	<u>1 200</u>
Totalt	56 511	94 089
*) det faktiska utbetalda beloppet under år 2024 var 4 000 kr, ett upplupet belopp på 5 000 från år 2023 låg kvar som inte betalades ut		
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	281 582	281 582
Inventarier	7 035	7 035
Markanläggningar	49 760	49 760
	<u>338 377</u>	<u>338 377</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 389 867	16 389 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 389 867	16 389 867
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 850 029	-4 568 447
Årets avskrivningar	-281 582	-281 582
Utgående avskrivningar	-5 131 611	-4 850 029
Utgående bokfört värde	11 258 256	11 539 838
Taxeringsvärde för Göken 8		
Byggnad - bostäder	18 436 000	18 588 000
Mark - bostäder	18 428 000	16 218 000
Taxeringsvärde totalt	36 864 000	34 806 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 074 230	1 074 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 074 230	1 074 230
Ingående ackumulerade avskrivningar	-162 736	-112 976
Årets avskrivningar	-49 760	-49 760
Utgående avskrivningar	-212 496	-162 736
Bokfört värde	861 734	911 494
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	51 748	51 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 748	51 748
Ingående avskrivningar	-23 605	-16 570
Årets avskrivningar	-7 035	-7 035
Utgående avskrivningar	-30 640	-23 605
Bokfört värde	21 108	28 143
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	226 875	0
Utgående anskaffningsvärde	226 875	0
<i>Pågående arbete avser investering i laddare till elbil. Föreningen har ansökt och inväntar potentiellt bidrag från Naturvårdsverket.</i>		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 12 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	2 174
Skattekonto	4 173	521
	4 173	2 695
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 697	126 863
	156 697	126 863

Noter

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	200 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	200 000
					400 000

Not 15 Bankkonton

Swedbank	128 709	102 606
	128 709	102 606

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2854853724	3,34%	2025-03-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2855023327	3,59%	2025-02-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2857623595	4,51%	2025-03-25	2 631 250	2 631 250
Swedbank Hypotek	2857988501	3,70%	2025-02-28	305 000	305 000
				10 936 250	10 936 250

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 936 250

Kortfristig del av långfristig skuld **10 936 250** **8 390 000**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 85 000 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 12 139 000 12 139 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	7 200	6 600
Arbetsgivaravgifter	7 540	5 851
Övriga kortfristiga skulder	17 363	0
	32 103	12 451

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 287	21 668
Övriga upplupna kostnader	69 102	59 241
Förutbetalda hyror och avgifter	200 179	167 577
	285 568	248 486

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Amela BasicAnna EjesonMichéle Andersson

Pär Holmér

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

Carola Nordin
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Magnusson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo, org.nr. 728000-0980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Värnamo för räkenskapsåret 2024 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 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Magnusson
Av föreningen vald revisor

Carola Nordin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PÄR HOLMÉR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:38:02



ANNA EJESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:49:20



MICHÉLE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:35:34



AMELA BASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:28:58



CAROLA NORDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 12:49:02



LINDA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:50:46



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:23:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLA NORDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:48:32



LINDA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:49:09



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:22:45



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 stadgarna 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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