



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Västerby i Götene

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Västerby i Götene med säte i Götene org.nr. 716410-4270 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Götene kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ejdern 1	1986-03-11	1986
Knipan 1	1986-03-11	1986
Strömstaren 8	1986-03-11	1986

Totalt 3 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 320
Totalt 14 objekt		1 320

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok och 6 st 4 rok. Till varje bostadsrätt hör också en garageplats.

Husen är uppförda på adresserna Fågelstigen 1, 3-15.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Gustafsson	Ordförande
Gerd Enander	Ledamot
Barbro Gustafsson	Ledamot
Anders Milton	Ledamot
Tommy Persson	Ledamot
Heimo Jernberg	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerd Enander, Barbro Gustafsson samt Anders Milton. Även Håkan Gustafsson står i tur att avgå från posten som ordförande, då denna väljs på ett år. Håkan Gustafsson valdes som ledamot på två år vid den senaste föreningsstämman och har således ett år kvar av mandatperioden.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gerd Enander, Håkan Gustafsson, Barbro Gustafsson och Anders Milton.

Revisorer har varit: Gun-Britt Öhman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Morgan Öhman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i HSB Brf Hästens föreningslokal den 2024-05-28.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% fr.o.m. 2024-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m 2025-01-01.

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 2024-05-28.

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:

Årets reparationskostnader utgörs i huvudsak av diverse service på värmepumpar. 3 st värmepumpar har bytts ut, vilket utgör kostnaden för årets planerade underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Byte av hängrännor och stuprör
2014	Målning av fönster och fasader
2014	Byte av garageportar
2017	Asfaltering av garageinfarter
2021	Målning av samtliga tak

Energideklaration är senast utförd och godkänd år 2019.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av skadad fasadpanel, tvätt och målning av fasader samt målning av hussocklar

Funktionskontroll av VVS-systemet genomförs ungefär varannat år. Översyn av värmepannor sker löpande och byts ut efter behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21, varav 20 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	365	341	334	353	363
Skuldsättning, kr/kvm	2 949	3 039	3 433	3 521	3 975
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 949	3 039	3 433	3 521	3 975
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	2	2	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	719	698	665	658	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	717	696	662	656	642
Nettoomsättning, tkr	944	917	873	866	847
Resultat efter finansiella poster, tkr	44	284	272	-206	291
Soliditet, %	43	42	37	34	31

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).

*Kostnader för vatten, värme och el faktureras föreningens medlemmar enskilt från respektive leverantör. Utfall avser ersättning till medlem som försörjer hjärtstartarens värmeskåp med el.

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	417 000	0	0	417 000
Underhållsfond, kr	1 854 455	0	340	1 854 795
S:a bundet eget kapital, kr	2 271 455	0	340	2 271 795
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	502 566	283 546	-340	785 772
Årets resultat, kr	283 546	-283 546	44 060	44 060
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	786 112	0	43 720	829 832
S:a eget kapital, kr	3 057 567	0	44 060	3 101 627

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 242 660 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	786 112
Årets resultat, kr	44 060
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	242 660
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	829 832

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	829 832
------------------------------------	----------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	44 060
Avsättning till underhållsfond	-243 000
Disposition underhållsfond	242 660
Resultat efter fondförändring	43 720

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	944 340	916 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 532	2 298
Summa Rörelseintäkter		946 872	918 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-496 903	-266 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 554	-51 680
Personalkostnader	Not 6	-89 618	-78 433
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-194 509	-122 010
Summa Rörelsekostnader		-816 584	-518 728
Rörelseresultat		130 288	400 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 751	5 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-117 979	-121 634
Summa Finansiella poster		-86 228	-116 605
Resultat efter finansiella poster		44 060	283 546
Resultat före skatt		44 060	283 546
Årets resultat		44 060	283 546



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	5 768 481	5 962 991
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 768 481	5 962 991

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

5 768 981 5 963 491

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	340 299	514 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	45 924	45 559
Summa Kortfristiga fordringar		386 223	560 288

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 050 000	800 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 050 000	800 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 277	2 133
Summa Kassa och bank		2 277	2 133

Summa Omsättningstillgångar

1 438 500 1 362 421

Summa Tillgångar

7 207 481 7 325 912



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	417 000	417 000
Fond för yttre underhåll	1 854 795	1 854 455
Summa Bundet eget kapital	2 271 795	2 271 455

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	785 772	502 566
Årets resultat	44 060	283 546
Summa Fritt eget kapital	829 831	786 112

Summa Eget kapital	3 101 626	3 057 566
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 772 060	3 892 060
Summa Långfristiga skulder		3 772 060	3 892 060

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		31 228	79 208
Skatteskulder		7 815	12 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	87 750	80 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	87 002	84 501
Summa Kortfristiga skulder		333 796	376 285

Summa Skulder		4 105 856	4 268 345
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		7 207 481	7 325 912
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	130 288	400 150
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	194 509	122 010
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	194 509	122 010
Erhållen ränta	31 242	1 163
Erlagd ränta	-117 983	-121 669
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	238 056	401 655
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	437	-377
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 486	43 270
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-42 049	42 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 007	444 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 000	-520 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-520 000
Årets kassaflöde	76 007	-75 452
Likvida medel vid årets början	1 314 788	1 390 240
Likvida medel vid årets slut	1 390 795	1 314 788



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 25-120 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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.

Beskattnings

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 234 644 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	949 224	921 576
	Övriga primära intäkter	120	9
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	949 344	921 585
	Avsatt till inre fond	-5 004	-5 004
	<i>Summa</i>	-5 004	-5 004
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	944 340	916 581
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	2 532	2 298
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 532	2 298
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-1 118	-4 711
	Reparationer	-50 090	-27 255
	Planerat underhåll	-242 660	-44 751
	El	-2 400	-2 150
	Fastighetsförsäkring	-30 613	-28 085
	TV, bredband	-46 645	-46 636
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 555	-58 260
	Förvaltningsavtalskostnader	-56 822	-54 757
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-496 903	-266 605

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	0	-7 324
	Kontorsmaterial	0	-399
	Extern revision	-11 250	-10 000
	Medlemsavgifter	-11 218	-10 722
	Föreningsverksamhet	-5 484	-5 475
	Övriga förvaltningskostnader	-7 602	-17 760
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-35 554	-51 680
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-51 400	-50 800
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-20 800	-12 400
	Bilersättning	-348	0
	Sociala avgifter	-11 695	-11 733
	Utbildning	-1 875	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-89 618	-78 433
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-194 509	-122 010
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-194 509	-122 010
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	396	1 136
	Ränteintäkter HSB bunden placering	31 248	3 866
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	107	27
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 751	5 029
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-117 551	-121 524
	Övriga räntekostnader	-428	-110
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-117 979	-121 634

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 924 189	7 924 189
	Ingående anskaffningsvärde mark	503 035	503 035
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	8 427 224	8 427 224
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 464 233	-2 342 223
	Årets avskrivningar	-194 509	-122 010
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 658 743	-2 464 233
	Utgående redovisat värde	5 768 481	5 962 991
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 478 000	6 070 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 396 000	1 698 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	8 874 000	7 768 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 426 000	8 426 000
	Varav i eget förvar	-267 000	-267 000
	Ställda säkerheter	8 159 000	8 159 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	338 518	512 655
	Skattekonto	1 781	2 074
	Summa Övriga fordringar	340 299	514 729
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	31 990	30 613
	Upplupna ränteintäkter	4 375	3 866
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 559	11 080
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 924	45 559

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 050 000	800 000
-----------------	-----------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 050 000	800 000
--	------------------	----------------

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	2 277	2 133
-------	-------	-------

<i>Summa Kassa och bank</i>	2 277	2 133
-----------------------------	--------------	--------------

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skaraborg	1,65%	2026-02-01	557 850	80 000
Stadshypotek AB	2,46%	2027-03-30	1 867 105	20 000
Stadshypotek AB	4,13%	2027-03-30	1 467 105	20 000
			3 892 060	120 000

Långfristig del	3 772 060
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	120 000
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	120 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	480 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	34 405	31 743
--------------------------------	--------	--------

Inre fond	53 345	48 341
-----------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	87 750	80 084
-----------------------------	---------------	---------------

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	74 762	74 160
---------------------------------	--------	--------

Upplupna räntekostnader	337	341
-------------------------	-----	-----

Övriga upplupna kostnader	11 903	10 000
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	87 002	84 501
---	---------------	---------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerby i Götene, org.nr. 716410-4270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerby i Götene för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 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 uppger, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västerby i Götene för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gun-Britt Öhman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Västerby i Götene signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:04:43



BARBRO GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:55:59



HEIMO JERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:01:39



GERD ENANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:00:01



ANDERS MILTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:58:18



TOMMY PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:02:53



GUN-BRITT ÖHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:37:45



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:06:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Västerby i Götene signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN-BRITT ÖHMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:41:19



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 12:06:42



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.