



ÅRSREDOVISNING 2023

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

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 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 m ²
		16 st	4	rok	1 406 m ²
		34 st			2 882 m ²
Totalt		34 st			2 882 m ²

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

- Stambyte samt uppföljning (2013-2017)
- Målning av panel, dörrar och källare (2016)
- Oljemålning av förråd (2017)
- Ombyggnad av parkeringsplats Dalstigen (2018)
- Energideklaration (2019)
- Flytt av kanalfläkt på Västermogatan (2020)
- Ny belysningsarmatur till källaren (2020)
- Två laddstolpar för elbilsladdning (2021)
- Stödmur (2022)
- Målning av husgavlar (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Målat om dörrar och grund

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 5-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 130 tkr:

- Belysning innegård
- Löpande underhåll

Därefter kommande större underhåll:

- Eventuell installation av 8 st laddstolpar
- Förbättring av innegård

Aktiviteter

Under året har föreningen medverkat på genomgång av solceller och laddplatser med HSB.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 7 % fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 22 (*föregående års antal* 22) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-12-14 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 40 (41) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

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

Under året har 2 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Pär Holmér	ordförande
Michéle Andersson	vice ordförande
Linda Bergström	sekreterare
Amela Basic	ledamot
Ingemar Tandin	suppleant
Sead Bosno	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linda Bergström, Amela Basic, och Michéle Andersson samt suppleanten Ingemar Tandin.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pär Holmér, Michéle Andersson, Linda Bergström och Amela Basic, två i förening.

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

Valberedning har varit Johan Salomonsson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 164	2 039	1 997	1 955	1 930
Res. efter finansiella poster, tkr	97	-38	228	400	347
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	733	698	693	675	664
Skuldsättning kr/kvm	3 824				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 824				
Sparande per kvm	161				
Räntekänslighet, %	5,2				
Energikostnad per kvm	151				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	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	1 801 314	1 820 427	-37 947
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				-37 947	37 947
				1 782 480	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			110 000	-110 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-28 697	28 697	
Årets resultat					96 719
Belopp vid årets slut	82 000	0	1 882 617	1 701 177	96 719

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 701 177
Årets resultat	96 719
Till stämmans förfogande	1 797 896

Styrelsen föreslår följande disposition:

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

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 882 617 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	2 164 156	2 039 095
Summa rörelsens intäkter		<u>2 164 156</u>	<u>2 039 095</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 280 055	-1 246 233
Periodiskt underhåll	Not 3	-28 697	-293 435
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 950	-26 325
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-94 089	-37 188
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-338 377	-338 377
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 768 168</u>	<u>-1 941 558</u>
Rörelseresultat		395 987	97 537
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 980	4 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-328 249</u>	<u>-139 751</u>
Summa finansiella poster		<u>-299 269</u>	<u>-135 484</u>
Årets resultat		96 719	-37 947

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 15 Not 7	11 539 838	11 821 420
Mark		58 000	58 000
Markanläggningar	Not 8	911 494	961 254
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	28 143	35 178
		<u>12 537 475</u>	<u>12 875 852</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 537 975</u>	<u>12 876 352</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 946	0
Avräkningskonto HSB Göta		2 162 053	1 916 100
Övriga fordringar	Not 11	2 695	14 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	126 863	112 810
		<u>2 301 557</u>	<u>2 043 347</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 14	102 606	81 589
		<u>102 606</u>	<u>81 589</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 804 163</u>	<u>2 524 936</u>
Summa tillgångar		<u>15 342 138</u>	<u>15 401 288</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 000	82 000
Fond för yttre underhåll	1 882 617	1 801 314
	<u>1 964 617</u>	<u>1 883 314</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 701 176	1 820 426
Årets resultat	96 719	-37 947
	<u>1 797 895</u>	<u>1 782 479</u>
Summa eget kapital	<u>3 762 511</u>	<u>3 665 793</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 631 250	4 000 000
	<u>2 631 250</u>	<u>4 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 390 000	7 093 750
Leverantörsskulder	186 415	159 074
Skatteskulder	107 022	219 413
Fond för inre underhåll	4 002	4 002
Övriga skulder	Not 16 12 451	1 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 248 486	258 048
	<u>8 948 376</u>	<u>7 735 495</u>
Summa skulder	<u>11 579 626</u>	<u>11 735 495</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>15 342 138</u>	<u>15 401 288</u>

~~2023-01-01~~ ~~2022-01-01~~**Kassaflödesanalys****2023-12-31** **2022-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	96 719	-37 947
Avskrivningar	338 377	338 377
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	435 096	300 430

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 257	-7 735
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-83 369	129 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	339 470	422 397

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	0	-32 129
Investeringar i markanläggningar	0	-614 864
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-646 993

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-72 500	-72 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 500	-72 500

Årets kassaflöde **266 970** **-297 096****Likvida medel vid årets början *)** **2 397 689** **2 694 785****Likvida medel vid årets slut *)** **2 664 659** **2 397 689**

*) 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 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 9 287 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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	
	2 113 620	2 012 940
	Årsavgifter, bostäder	4 800
	16 661	4 800
	Hyror	22 155
	33 875	22 155
	Övriga intäkter	2 039 895
	2 164 156	2 039 895
	Bruttoomsättning	-800
	0	-800
	2 164 156	2 039 095
	Hyresbortfall	
Not 2	Driftskostnader	
	248 767	230 908
	Fastighetsskötsel och lokalvård	64 490
	68 741	83 066
	Reparationer	248 076
	73 362	103 521
	El	69 713
	259 089	261 045
	Uppvärmning	70 332
	102 748	19 254
	Vatten	
	74 290	
	Sophämtning	
	48 456	
	Kabel-TV, internet	
	52 539	
	Övriga avgifter	
	261 045	
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	
	69 030	
	Förvaltningsarvoden	
	21 989	
	Övriga driftskostnader	
	1 280 055	1 246 233
Not 3	Periodiskt underhåll	
	28 697	293 435
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	293 435
	28 697	293 435
Not 4	Övriga externa kostnader	
	11 250	10 625
	Extern revisor - BoRevision	15 700
	15 700	15 700
	Medlemsavgifter	26 325
	26 950	26 325

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 000	20 495
Revisorsarvode	5 000	3 000
Löner och andra ersättningar	2 300	0
Sociala kostnader	19 589	8 843
	92 889	32 338
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 200	4 850
	1 200	4 850
Totalt	94 089	37 188
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
	338 377	338 377

Noter	2023-12-31	2022-12-31
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	-4 568 447	-4 286 865
Årets avskrivningar	-281 582	-281 582
Utgående avskrivningar	-4 850 029	-4 568 447
Utgående bokfört värde	11 539 838	11 821 420
Taxeringsvärde för Göken 8		
Byggnad - bostäder	18 588 000	18 588 000
Mark - bostäder	16 218 000	16 218 000
Taxeringsvärde totalt	34 806 000	34 806 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 074 230	395 109
Årets investeringar	0	679 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 074 230	1 074 230
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 976	-63 216
Årets avskrivningar	-49 760	-49 760
Utgående avskrivningar	-162 736	-112 976
Bokfört värde	911 494	961 254
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	51 748	51 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 748	51 748
Ingående avskrivningar	-16 570	-9 535
Årets avskrivningar	-7 035	-7 035
Utgående avskrivningar	-23 605	-16 570
Bokfört värde	28 143	35 178
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	2 174	0
Skattekonto	521	14 437
	2 695	14 437
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 863	0
Förutbetalda kostnader	0	112 554
Upplupna intäkter	0	256
	126 863	112 810

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	200 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	200 000
					400 000

Not 14 Bankkonton

Swedbank	102 606	81 589
	102 606	81 589

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2854853724	1,44%	2024-03-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2855023327	5,06%	2024-02-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2857623595	4,51%	2025-03-25	2 681 250	50 000
Swedbank Hypotek	2857988501	5,71%	2024-02-28	340 000	340 000
				11 021 250	8 390 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 631 250**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 771 250

Kortfristig del av långfristig skuld **8 390 000** **7 093 750**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 50 000 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	12 139 000	12 139 000
Varav obelånade	0	0

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 600	0
Arbetsgivaravgifter	5 851	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1 208
	12 451	1 208

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 668	6 470
Övriga upplupna kostnader	59 241	90 413
Förutbetalda hyror och avgifter	167 577	161 165
	248 486	258 048

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Amela Basic

Linda Bergström

Michéle Andersson

Pär Holmér

Sead Bosno

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

Linda Magnusson

Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Petra Eriksson

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 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.

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 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Magnusson
Av föreningen vald revisor

Petra Eriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-15 kl. 14:10:44



MICHÉLE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:09:14



AMELA BASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:32:15



LINDA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:05:05



SEAD BOSNO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:56:08



PETRA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:06:07



LINDA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:06:33



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:42:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PETRA ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:07:10



LINDA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:07:57



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:42:36



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.