



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Violen i Götene

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violen i Götene med säte i Götene org.nr 769000-1040 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1952. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Götene kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Violen 3	1953-02-04	1955 och 2003
Totalt 1 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 644
8	lokaler (hyresrätt)	228
8	garageplatser i varmgarage	160
15	garageplatser i kallgarage	337
34	p-platser	0
Totalt 128 objekt		4 369

I föreningen finns dessutom en föreningslokal och ett vicevärdskontor samt 4 st gästparkeringsplatser.

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 1 rok, 5 st
- 2 rok, 36 st
- 3 rok, 12 st

Husen är uppförda på adresserna Linnégatan 5 A-F i Götene.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Heimo Jernberg	Ordförande
Jesper Heller	Ledamot
Kerstin Cederquist Persson	Ledamot
Maria Morin	Ledamot
Sara Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Cederquist Persson och Maria Morin. Även Heimo Jernberg står i tur att avgå från posten som ordförande, då denna väljs på ett år. Heimo Jernberg 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 Heimo Jernberg, Kerstin Cederquist Persson, Maria Morin och Jesper Heller.

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

Valberedning har varit: Runa Nystrand (sammankallande) och Svitlana Björkman, valda vid föreningsstämman.

Heimo Jernberg har under året varit vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-12-11 för att i en andra läsning anta nya stadgar. Vid denna närvarade 6 medlemmar som tillsammans utjorde 5 röster (en röst per lägenhet).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 4 % fr.o.m. 2023-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 4 % fr.o.m. 2024-01-01.

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 2023-05-24.

Årets underhåll och investeringar:

Under 2023 har ett större utomhusprojekt slutförts, vilket innefattar:

- Dränering runt grunden i samtliga hus
- Renovering av källartrappor
- Tre nya cykelställ
- L-stöden på garagenedfarnas sidor har bytts mot nya
- Ny ingång till föreningslokalen i stället för trappa

- Gångvägen mellan Brf Violen och Brf Helde har avvecklats
- Nya avloppsledningar från våra hus till kommunens ledningsstam
- Nya elledningar till utebelysningen
- Nya elledningar till våra hus från kommunens nät
- Besöksplatserna utmed Linnégatan har avvecklats
- Gamla sopskåp har satts igen
- Ny asfalt på hela gården
- Uppdatering av växtligheten och återställande av tomtmark

Därutöver har en brandsäkerhetstillsyn utförts av SMS, Samhällsskydd Mellersta Skaraborg.

Tidigare utfört underhåll/investeringar (i urval):

Årtal	Ändamål
2012	Installation av dörrautomatik och porttelefoni
2013	Byte till säkerhetsdörrar
2013-2014	Renovering samt inglasning av balkonger
2017	Byte av hänggrännor
2020	Installation av styr- och övervakningssystem för värme och vatten
2021	Byte av portar till varmgaragen

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har skett 2021 med godkänt resultat. Energideklaration utfördes senast år 2019.

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

Årtal	Ändamål
2024	Elektroniskt bokningssystem för tvättstuga
2024	Installation av IMD, individuell mätning och debitering av el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67, varav 66 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	257	329	299	250	245
Skuldsättning, kr/kvm	3 651	3 728	3 804	3 878	3 952
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 378	4 470	4 561	4 650	4 738
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	167	149	146	133	140
Årsavgifter, kr/kvm	960	925	913	895	880
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	837	825	794	783	787
Nettoomsättning, tkr	3 657	3 597	3 468	3 421	3 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	545	929	790	618	598
Soliditet, %	24	21	18	14	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Med anledning av ny normgivning har tidigare år reviderats för bättre jämförbarhet mellan åren.

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, exkl kallgarage).

Årsavgifter*: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

* I årsavgiften medräknas balkonginglasningstillägg samt bredbandsavgift

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).

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

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	80 280	0	0	80 280
Underhållsfond, kr	1 821 348	0	296 811	2 118 159
S:a bundet eget kapital, kr	1 901 628	0	296 811	2 198 439
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 823 425	928 805	-296 811	2 455 419
Årets resultat, kr	928 805	-928 805	545 338	545 338
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 752 230	0	248 527	3 000 757
S:a eget kapital, kr	4 653 858	0	545 338	5 199 196

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 327 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 189 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	2 752 230
Årets resultat, kr	545 338
Reservation till underhållsfond, kr	-327 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 189
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 000 757

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 000 757

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 656 892	3 596 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 908
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 656 892	3 606 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 737 031	-1 551 537
Underhåll enligt plan	Not 5	-30 189	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-200 811	-188 701
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-115 921	-115 817
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-547 754	-506 463
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 631 706	-2 362 518
RÖRELSERESULTAT		1 025 187	1 243 946
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 448	12 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 296	-328 054
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-479 848	-315 142
ÅRETS RESULTAT		545 338	928 805

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	545 338	928 805
Reservering till fond för yttre underhåll	-327 000	-339 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	30 189	0
Överföring till balanserat resultat	248 527	589 805

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 411 921	14 990 407
Inventarier och installationer	Not 10	43 200	57 600
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	3 014 313
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 455 121	18 062 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 455 621	18 062 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 631
Avräkningskonto HSB		1 399 815	1 547 289
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	20 966	20 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	104 744	95 874
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 525 525	1 665 311
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 525 525	3 665 311
SUMMA TILLGÅNGAR		21 981 146	21 728 131

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 280	80 280
Fond för yttre underhåll		2 118 159	1 821 348
Summa bundet eget kapital		2 198 439	1 901 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 455 419	1 823 425
Årets resultat		545 338	928 805
Summa fritt eget kapital		3 000 757	2 752 230
Summa eget kapital		5 199 196	4 653 857
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 426 659	9 730 412
Summa långfristiga skulder		13 426 659	9 730 412
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 526 168	6 558 057
Medlemmarnas inre fond	Not 17	207 116	215 515
Leverantörsskulder		173 156	95 500
Aktuell skatteskuld	Not 18	1 161	1 161
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 810	2 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	444 881	470 819
Summa kortfristiga skulder		3 355 292	7 343 862
Summa skulder		16 781 951	17 074 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 981 146	21 728 131

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 025 187	1 243 946
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	547 754	506 463
	1 572 940	1 750 409
Erhållen ränta	34 448	12 912
Erlagd ränta	-514 296	-328 054
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 093 092	1 435 268
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 688	-41 167
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	43 319	6 801
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 128 723	1 400 902
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 940 555	-2 915 362
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-72 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 940 555	-2 987 362
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-335 642	-330 284
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-335 642	-330 284
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 147 474	-1 916 744
Likvida medel vid årets början	3 547 289	5 464 033
Likvida medel vid årets slut	2 399 815	3 547 289
	-1 147 474	-1 916 744

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	40 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 986 128	2 857 191
Hysesintäkt lokaler	57 084	31 040
Hysesintäkt garage och bilplatser	118 350	119 325
Hysesrabatter	-23 004	-23 004
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	174 636	174 636
Årsavgift balkongtillägg	339 264	339 264
Intäkt andrahandsupplåtelse	797	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 637	98 104
	3 656 892	3 596 556
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	9 908
	0	9 908
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-98 478	-89 768
El	-152 719	-158 251
Uppvärmning	-377 765	-336 376
Vatten	-144 714	-107 222
Renhållning	-140 453	-125 308
TV, bredband, iptelefoni	-176 441	-134 704
Obligatoriska besiktningar	-4 436	0
Serviceavtal	-9 130	-1 563
Förvaltningskostnader	-494 466	-475 407
Försäkringar	-49 729	-44 094
Fastighetsskatt	-70 230	-70 230
Övriga driftskostnader	-18 470	-8 614
	-1 737 031	-1 551 537
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll porttelefon	-30 189	0
	-30 189	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 500	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-139 725	-129 309
Kontorsutrustning och -material	-7 011	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 772	-2 996
Konsulter	0	-12 462
Förbrukningsinventarier	0	-2 474
Medlemsavgifter HSB	-31 841	-30 585
Stämma och styrelse	-331	0
Kundförluster m m	-1 631	0
	-200 811	-188 701
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-34 300	-36 500
Vicevärdsarvode	-60 000	-56 000
Övriga arvoden	-4 000	-4 250
Övriga personalkostnader	-100	-155
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-14 521	-15 911
	-115 921	-115 817
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-492 063	-492 063
Markanläggningar	-41 291	0
Installationer och inventarier	-14 400	-14 400
	-547 754	-506 463

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

24 387 703

24 387 703

Ingående anskaffningsvärde mark

162 988

162 988

Omklassificering markanläggning

4 954 868

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

29 505 559

24 550 691

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-9 560 284

-9 068 221

Årets avskrivningar byggnader

-492 063

-492 063

Årets avskrivningar markanläggningar

-41 291

0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 093 638

-9 560 284

Utgående redovisat värde

19 411 921

14 990 407

Redovisade värden byggnader

14 335 356

14 827 419

Redovisade värden mark

162 988

162 988

Redovisade värden markanläggningar

4 913 577

0

Fastighetsbeteckning: Violen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	16 200 000	5 000 000	21 200 000	21 200 000
Lokaler	1953	450 000	213 000	663 000	663 000
		16 650 000	5 213 000	21 863 000	21 863 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 144 000	19 144 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 144 000	19 144 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

72 000

0

Årets investeringar

0

72 000

Utgående anskaffningsvärden

72 000

72 000

Ingående avskrivningar

-14 400

0

Årets avskrivningar

-14 400

-14 400

Utgående avskrivningar

-28 800

-14 400

Utgående redovisat värde

43 200

57 600

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

3 014 313

98 951

Årets Investering

1 940 555

2 915 362

Omklassificering till Byggnader och mark

-4 954 868

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

0

3 014 313

Pågående nyanläggningar/omklassificering avser arbeten med mark- och utemiljö inkl dräneringsarbeten och värmekulvert. Nyttjandeperioden är beräknad till 40 år.

			2023-12-31	2022-12-31
Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB			500	500
			500	500
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto			20 966	20 517
			20 966	20 517
Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring			51 180	47 182
Upplupna ränteintäkter			8 974	5 056
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			44 590	43 636
			104 744	95 874
Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-01	1 000 000	2 000 000
			1 000 000	2 000 000
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,40%	2024-05-10	1 285 200	37 965
SBAB	4,95%	2025-11-17	1 285 200	37 968
SBAB	5,33%	2024-01-23	967 500	30 000
SBAB	4,69%	2026-11-17	3 084 719	35 000
SBAB	4,32%	2026-03-17	885 000	30 000
SBAB	3,83%	2027-07-09	3 525 000	100 000
SBAB	1,48%	2026-09-25	4 920 208	70 500
			15 952 827	341 433
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 426 659
Nästa års amortering av långfristig skuld				273 468
Lån som ska konverteras inom ett år				2 252 700
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 526 168
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 365 732
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 245 662
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde			215 515	225 867
Uttag			-8 399	-10 351
			207 116	215 515
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			1 161	1 161
			1 161	1 161
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Personalens källskatt			1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter			510	510
Övriga kortfristiga skulder			800	800
			2 810	2 810

2023-12-31

2022-12-31

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 162	109 790
Upplupna räntekostnader	54 809	44 683
Upplupen revision	13 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	300 744	305 846
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 666	0
	444 881	470 819

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Heimo Jernberg.....
Maria Morin.....
Kerstin Cederquist Persson.....
Jesper Heller.....
Sara Karlsson

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

Magnus Hulth
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Violen i Götene, org.nr. 769000-1040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Violen i Götene för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Götene

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Hulth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

HEIMO JERNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 06:43:27



SARA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:45:04



KERSTIN CEDERQUIST PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:50:29



JESPER HELLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:45:13



MARIA MORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 18:40:44



MAGNUS HULTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 06:41:42



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 13:01:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS HULTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 06:42:30



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 13:02:51



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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