



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Havstena i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Havstena med säte i Skövde org.nr. 766600-0935 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grubbagården 5	1962-04-24	1964
Grubbagården 6	1962-04-24	1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
8	lokaler (hyresrätt)	95
85	garageplatser	1 245
138	p-platser	0
172	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 770
Totalt 403 objekt		13 110

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 34 st 2 rok, 94 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Toyvo Esserius	Ordförande
Leif Bardh	Ledamot
Eva-Britt Eriksson	Ledamot
Lena Johansson	Ledamot
Carina Esserius	Ledamot
Torbjörn Karlsson	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot

Vid kommand föreningsstämma går mandatperioden ut för Lena Johansson, Torbjörn Karlsson och Mikael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Britt Eriksson, Toyvo Esserius, Torbjörn Karlsson och Mikael Andersson.

Revisorer har varit: Daniel Murath med Marita Kjellen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Emelie Lenndow och Felix Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Carina Esserius har varit Vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-03-02.

Följande har utförts under året:

- Föreningslokalen färdig. Invigning 1/11-23
- Utbyggnad av 6 st nya laddplatser
- Fasadrenovering höghus
- Byte av tak och fasadrenovering låghus
- Två nya torktumlare till tvättstugor hus 44

Under kommande år planeras:

- Relining dagvatten/avlopp
- Byte av utomhusbelysning garage
- Områdesförbättring avseende utomhusmiljön
- Nya rumsgivare
- Tvätt av fasader låghus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212, varav 211 innehar bostadsrätt. Under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210, varav 209 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	166	163	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	773	674	767	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	862	751	854	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	0
Energikostnad, kr/kvm	143	135	136	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	680	660	650	644	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	643	624	614	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 434	8 186	8 053	7 925	7 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 166	607	386	522	1 090
Soliditet, %	58	65	61	58	55

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).

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	699 700	0	0	699 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 755 180	0	-2 584 678	5 170 502
S:a bundet eget kapital, kr	8 454 880	0	-2 584 678	5 870 202
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 169 052	606 948	2 584 678	13 360 678
Årets resultat, kr	606 948	-606 948	-2 165 946	-2 165 946
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 776 000	0	418 732	11 194 732
S:a eget kapital, kr	19 230 880	0	-2 165 946	17 064 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 792 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 376 678 kr.

Uppllysning vid förlust

För 2023 uppvisar föreningen ett negativt resultat, vilket beror på höga underhållskostnader. Underhåll regleras mot fonden för yttre underhåll och efter fondavsättning och disposition ur fonden för årets underhållskostnad, blir det ett positivt resultat på 418 732 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	10 776 000
Årets resultat, kr	-2 165 946
Reservation till underhållsfond, kr	-792 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 376 678
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 194 732

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 194 732

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	8 433 875	8 186 065
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 433 875	8 186 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 562 992	-4 772 644
Underhåll enligt plan	Not 4	-3 376 678	-484 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-845 030	-780 156
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-331 986	-278 749
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 646	-1 087 037
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 394 332	-7 403 005
RÖRELSERESULTAT		-1 960 457	783 059
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 280	11 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 769	-187 797
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-205 489	-176 111
ÅRETS RESULTAT		-2 165 946	606 948
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-2 165 946	606 948
Reservering till fond för yttre underhåll		-792 000	-664 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		3 376 678	484 419
Överföring till balanserat resultat		418 732	427 367

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 377 375	25 040 690
Inventarier och installationer	Not 9	100 326	65 100
Pågående nyanläggningar	Not 10	171 938	382 503
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 649 639</u>	<u>25 488 293</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 650 139</u>	<u>25 488 793</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 274	2 536
Avräkningskonto HSB		1 706 017	1 698 163
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	51 582	51 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	155 963	148 187
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 921 836</u>	<u>1 899 966</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>2 400 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	27 811	22 924
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>27 811</u>	<u>22 924</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 949 647</u>	<u>4 322 890</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 599 786</u>	<u>29 811 683</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	699 700	699 700
Fond för yttre underhåll	5 170 502	7 755 180
Summa bundet eget kapital	5 870 202	8 454 880
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 360 678	10 169 052
Årets resultat	-2 165 946	606 948
Summa fritt eget kapital	11 194 732	10 776 000
Summa eget kapital	17 064 934	19 230 880
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 050 000
Summa långfristiga skulder		7 179 958
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		7 089 958
Medlemmarnas inre fond	Not 17	441 374
Leverantörsskulder		754 410
Aktuell skatteskuld	Not 18	17 429
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	16 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 165 108
Summa kortfristiga skulder		9 484 852
Summa skulder		12 534 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 599 786	29 811 683

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 960 457	783 059
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 277 646	1 087 037
Övriga poster	0	0
	<u>-682 811</u>	<u>1 870 097</u>
Erhållen ränta	23 280	11 686
Erlagd ränta	-228 269	-187 797
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-500	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-888 300</u>	<u>1 693 985</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 016	37 700
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	652 807	-328 746
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-249 509	1 402 940
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 384 788	-382 503
Investeringar i maskiner/inventarier	-54 204	33 750
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 438 992	-348 753
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 301 242	-1 215 008
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 301 242	-1 215 008
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 387 259	-160 821
Likvida medel vid årets början	4 121 086	4 281 908
Likvida medel vid årets slut	1 733 827	4 121 086
	-2 387 259	-160 821

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på installationer 10 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.

Beskattning

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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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	7 999 848	7 766 592
Hysesintäkt lokaler	6 934	7 092
Hysesintäkt garage och bilplatser	405 340	398 360
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	10 784	3 385
Avsatt till inre fond	-34 092	-34 092
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 567	988
Övriga primära intäkter och ersättningar	25 494	43 740
	8 433 875	8 186 065
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-411 140	-777 334
El	-582 567	-535 803
Uppvärmning	-849 963	-836 968
Vatten	-442 850	-391 547
Renhållning	-285 958	-292 115
Bevakningskostnader	-14 615	-13 260
TV, bredband, iptelefoni	-62 496	-62 266
Serviceavtal	-45 893	-45 418
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 820	-20 856
Förvaltningskostnader	-1 333 809	-1 331 011
Försäkringar	-114 307	-99 744
Fastighetskatt	-295 058	-283 018
Övriga driftskostnader	-106 516	-83 304
	-4 562 992	-4 772 644
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-3 376 678	-484 419
	-3 376 678	-484 419
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 000	-16 800
Övriga förvaltningskostnader	-560 579	-545 777
Föreningsverksamhet	-93 795	-81 550
Kontorsutrustning och -material	-11 786	-9 394
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-40 208	-38 637
Konsulter	-6 250	0
Förbrukningsinventarier	-25 179	-4 632
Medlemsavgifter HSB	-78 820	-75 711
Stämma och styrelse	-8 413	-7 655
	-845 030	-780 156
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-157 888	-142 000
Vicevärdarvode	-67 000	-55 200
Övriga arvoden	-22 875	-10 937
Övriga personalkostnader	-835	-163
Revisionsarvode	-8 500	-5 500
Sociala avgifter	-74 888	-62 449
Utbildning	0	-2 500
	-331 986	-278 749
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 258 668	-1 078 900
Installationer och inventarier	-18 978	-8 137
	-1 277 646	-1 087 037

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2063

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

55 003 603

55 003 603

Omklassificering

210 565

0

Årets investering byggnader

3 384 788

0

Ingående anskaffningsvärde mark

436 420

436 420

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**59 035 376****55 440 023****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-30 399 332

-29 320 432

Årets avskrivningar byggnader

-1 258 668

-1 078 900

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-31 658 001****-30 399 332****Utgående redovisat värde****27 377 375****25 040 690**

Redovisade värden byggnader

26 940 955

24 604 270

Redovisade värden mark

436 420

436 420

Fastighetsbeteckning: Grubbagården 5 & 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	99 000 000	44 000 000	143 000 000	143 000 000
Lokaler	1964	831 000	1 344 000	2 175 000	2 175 000
		99 831 000	45 344 000	145 175 000	145 175 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

23 773 300

23 773 300

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**23 773 300****23 773 300****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

85 125

118 875

Årets investeringar

54 204

-33 750

Utgående anskaffningsvärden

139 329

85 125

Ingående avskrivningar

-20 025

-11 888

Årets avskrivningar

-18 978

-8 137

Utgående avskrivningar

-39 003

-20 025

Utgående redovisat värde**100 326****65 100**

Laddstolpar skrivs av i 10 år och inventarier i 5 år.

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	382 503	0			
Årets Investering	0	382 503			
Omklassificering till Byggnader och mark	-210 565	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	171 938	382 503			
Pågående nyanläggningar avser laddstolpar 169 000 kr, färdiställt men inväntar besked om ev. bidrag. Förväntad kostnad 94 000 kr. Relining 2 938 kr, färdigställs troligen under 2024 till förväntad kostnad om ca 4,5 - 5 miljoner kr.					
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	9 332	9 830			
Övriga kortfristiga fordringar	42 250	41 250			
	51 582	51 080			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 963	148 187			
	155 963	148 187			
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	0	2 400 000			
	0	2 400 000			
Not 15 BANK					
Swedbank	27 811	22 924			
	27 811	22 924			
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats			
		Konv.datum			
		Belopp			
SBAB		3,13%	2025-07-09	3 250 000	200 000
SEB Bolån AB		1,06%	2024-11-28	3 200 000	200 000
Stadshypotek AB		1,16%	2024-03-01	399 914	240 008
Stadshypotek AB		0,90%	2024-10-30	330 044	300 000
Stadshypotek AB		4,80%	2024-01-09	2 960 000	160 000
				10 139 958	1 100 008
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 050 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					200 000
Lån som ska konverteras inom ett år					6 889 958
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					7 089 958
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,81%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 429 950
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 610 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	415 627	399 698
Avsättning	34 092	34 092
Uttag	-8 345	-18 163
	441 374	415 627
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	17 429	10 592
Slutskatteskuld föregående år	0	1 042
	17 429	11 634
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	2 884	2 787
Arbetsgivaravgifter	2 894	2 695
Övriga kortfristiga skulder	10 795	7 610
	16 573	13 092
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	49 605	21 082
Förutbetalda årsavgifter och hyror	730 370	710 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	385 133	272 732
	1 165 108	1 004 628

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mikael Andersson

.....
Toyvo Esserius

.....
Carina Esserius

.....
Eva-Britt Eriksson

.....
Torbjörn Karlsson

.....
Leif Bardh

.....
Lena Johansson

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

Daniel Murath
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde, org.nr. 766600-0935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Murath
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

TOYVO ESSERIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 23:04:32



LEIF BARDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:53:59



TORBJÖRN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:11:16



LENA RAGNHILD E JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:46:42



ANDERS MIKAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:55:50



EVA-BRITT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:25:21



CARINA ESSERIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:55:19



DANIEL MURATH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 05:45:08



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:13:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

DANIEL MURATH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 05:58:36



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:14:21



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.