



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Göken i Värnamo



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Göken i Värnamo

Org. nr. 728000-0980

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01—2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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:

- Nybeläggning av tak och tilläggsisolering (2007)
- Renovering av tvättstugan samt nya tvättmaskiner (2008)
- Reparerat dagvattenledningarna (2009)
- Värmeväxlare samt ny toalett vid tvättstuga (2011)
- Stambyte samt uppföljning (2013-2017)
- Målning av panel, dörrar och källare (2016)
- Oljemålning av förråd (2017)
- Ombyggnad av parkeringsplats Dalstigen (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

Under året har föreningen genomfört följande investeringar:

- Energideklaration
- Garantibesiktning av stambyte

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av gavlar samt källargolv.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgår under året i genomsnitt till 664 kr/kvm bostadslägenhetsytan. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 636 250 kr. Under året har föreningen amorterat 35 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 332 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.





HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-tv och bredband, Värnamo energi AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. På stämman deltog 22 (24) medlemmar.

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

Under året har 3 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Olimpia Grigore	ordförande
Christer Ingelsten	vice ordförande
Magdalena Hellman	sekreterare
Magnus Backstig	ledamot utsedd av HSB Göta

Kristin Karlsson	suppleant
------------------	-----------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Ingelsten och Olimpia Grigore samt suppleanten Kristin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olimpia Grigore, Christer Ingelsten, Magdalena Hellman och Magnus Backstig, två i förening.

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

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Olimpia Grigore.

Valberedning har varit Adam Petersson och Johan Salomonsson. 



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 930	1 842	1 801	1 805	1 717
Res. efter finansiella poster, tkr	347	247	249	193	527
Soliditet, %	20	18	17	15	15
Balansomslutning, tkr	15 024	14 820	14 500	14 418	13 514
Eget kapital, tkr	3 076	2 729	2 482	2 233	2 040
Taxeringsvärde, tkr	19 244	19 244	14 948	14 948	14 948
- varav byggnad, tkr	11 832	11 832	7 536	7 536	7 536
Underhållsfond, tkr	1 778	1 716	1 374	1 282	1 096
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	633	621	622	589
Bankskuld, kr/m ²	4 038	4 050	4 059	4 070	3 861
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	60	61	78	78	74
Räntekostnader, kr/m ²	54	66	70	76	80

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 000	0	1 716 130	683 693	247 153
Resultatdisp enl stämmobeslut -18				247 153	-247 153
				930 846	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			127 000	-127 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-65 311	65 311	
Årets resultat					346 735
Belopp vid årets slut	82 000	0	1 777 819	869 158	346 735

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	930 846
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	65 311
Årets resultat	346 735
Till stämmans förfogande	1 215 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 215 893
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 777 819 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 929 520	1 841 933
Summa rörelsens intäkter		1 929 520	1 841 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-992 924	-1 013 075
Periodiskt underhåll		-65 311	-12 029
Övriga externa kostnader	Not 3	-15 700	-24 913
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-31 412	-33 254
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-322 134	-322 133
Summa rörelsens kostnader		-1 427 481	-1 405 403
Rörelseresultat		502 039	436 529
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 467	1 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 771	-190 497
Summa finansiella poster		-155 304	-189 376
Årets resultat		346 735	247 153



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Göken i Värnamo, 728000-0980

Balansräkning**2019-12-31 2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6 12 666 166 12 972 496

Mark

58 000 58 000

Markanläggningar

Not 7 363 501 379 305

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 0 0

13 087 667 13 409 801*Finansiella anläggningstillgångar*

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Andra långfristiga fordringar

0 0500 500

Summa anläggningstillgångar

13 088 167 13 410 301**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

1 866 544 1 250 525

Övriga fordringar

Not 9 845 845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 930 91 017

1 868 319 1 342 387*Kassa och bank*

Swedbank

67 159 67 15967 159 67 159

Summa omsättningstillgångar

1 935 478 1 409 546**Summa tillgångar****15 023 645** **14 819 847**

EP

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

82 000

82 000

Fond för yttre underhåll

1 777 819

1 716 130

1 859 819

1 798 130

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

869 158

683 693

Årets resultat

346 735

247 153

1 215 893

930 847

Summa eget kapital

3 075 712

2 728 976

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

11 601 250

11 636 250

11 601 250

11 636 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

35 000

35 000

Leverantörsskulder

91 247

192 954

Skatteskulder

30 976

21 042

Fond för inre underhåll

35 038

42 476

Övriga skulder

Not 12

0

8 128

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

154 422

155 020

346 684

454 620

Summa skulder

11 947 934

12 090 870

Summa eget kapital och skulder

15 023 645

14 819 847

JP

Noter

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 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	1,3
Ombyggnader	2,0

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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 4 245 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**Noter**

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 915 620	1 824 504
	Övriga intäkter	13 900	17 429
		1 929 520	1 841 933

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	228 756	214 069
	Reparationer	27 286	77 269
	El	36 735	35 676
	Uppvärmning	234 989	229 874
	Vatten	105 261	106 196
	Sophämtning	44 730	46 970
	Kabel-TV, internet	48 456	48 456
	Övriga avgifter	35 254	29 597
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	144 330	144 330
	Förvaltningsarvoden	63 153	60 735
	Övriga driftskostnader	23 975	19 903
		992 924	1 013 075

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	0	9 213
	Medlemsavgifter	15 700	15 700
		15 700	24 913

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	23 550	25 100
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Sociala kostnader	6 862	7 154
		31 412	33 254

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	306 329	306 329
	Markanläggningar	15 804	15 804
		322 134	322 133

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2065

1960

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

16 389 867

16 389 867

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

16 389 867

16 389 867

Ingående ackumulerade avskrivningar

-3 417 371

-3 111 042

Årets avskrivningar

-306 329

-306 329

Utgående avskrivningar

-3 723 701

-3 417 371

Utgående bokfört värde

12 666 166

12 972 496

Taxeringsvärde för Göken 8

Byggnad - bostäder

11 832 000

11 832 000

Mark - bostäder

7 412 000

7 412 000

Taxeringsvärde totalt

19 244 000

19 244 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde

395 109

0

Årets investeringar

0

395 109

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

395 109

395 109

Ingående ackumulerade avskrivningar

-15 804

0

Årets avskrivningar

-15 804

-15 804

Utgående avskrivningar

-31 608

-15 804

Bokfört värde

363 501

379 305

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde

0

4 851

Årets investering

0

-4 851

Utgående anskaffningsvärde

0

0

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto

845

845

845

845

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

0

91 017

Upplupna intäkter

930

0

930

91 017

Noter
2019-12-31
2018-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2854853724	1,44%	2024-03-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2855023327	1,26%	2020-05-11	4 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857623595	0,92%	2020-02-28	3 156 250	0
Swedbank Hypotek	2857988501	1,35%	2021-08-25	480 000	35 000
				11 636 250	35 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 601 250

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

11 461 250

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

35 000
35 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

12 139 000

12 139 000

Varav obelånade

0

0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	3 900
Arbetsgivaravgifter	0	4 228
	0	8 128

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 159	13 273
Övriga upplupna kostnader	0	10 345
Förutbetalda hyror och avgifter	139 263	131 402
	154 422	155 020



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Göken i Värnamo, 728000-0980

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Värnamo 24 / 3 2020

Christer Ingelsten

Christer Ingelsten

Magdalena Hellman

Magdalena Hellman

Magnus Backstig

Magnus Backstig

Olimpia Grigore

Olimpia Grigore

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Linda Magnusson

Linda Magnusson
Av föreningen vald revisor

Emil Persson

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

2020-04-01

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göken i Värnamo för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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.

EP

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Göken i Värnamo för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

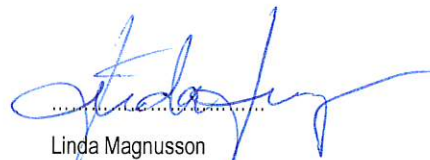
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Värnamo den 24/3 2020



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor 1/4 2020



Linda Magnusson

Av föreningen vald revisor