

Årsredovisning för
HSB brf Vilan i Karlskoga
716411-5383

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB brf Vilan i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Annika Svedell Eriksson.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött städning samt yttre förvaltning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Lugnet 1 o 2, Vilan 1 byggdes år 1940 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 10 trapphus med adresserna Faktorivägen 4 A - D, 8 A - C, 12 A - C.

Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	34	2 165,00
3 r o k	6	444,00
	40	2 609,00

Lokaler: 6 st
Garage: 8 st
P-platser: 39 st

Taxeringsvärdet är 18 176 tkr varav byggnadsvärdet är 14 738 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-31.

Energideklaration är utförd 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - Rörbyte i alla 3 hus.
2016 - Fällning, återplantering av allé.
2016 - Byte av tvättmaskiner/torktumlare.
2016 - Dränering av hus 8. *AA*

2016 - Gjort iordning med grus runt husen.
2018 - Takbyte, 3 tak.
2019 - Renovering av 10 takfläktar.
2019 - Rengöring av ventilationssystem.
2019 - 3 st radonutsugningsfläktar.
2019 - Skapat 1 st uthyrningslokal.
2020 - Byte av ventiler, fjärrvärme.
2020 - Installerat ett system för utsugning av radon.
2021 - Byte av fjärrvärmepåväxlare.
2021 - Byte av alla termostater.
2022 - Byte av takfläkt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Maria Saarela	ordförande
Maria Andersson	sekreterare
Björn Bölja	ledamot
Ulla-Maj Christiansson	ledamot
Lina Atanasova	ledamot
Matilda Svensson	ledamot
Jessica Ek	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Saarela, Ulla-Maj Christiansson samt Maria Andersson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Røjare, Malin Sandberg, Maria Saarela och Annika Svedell Eriksson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Astrid Söderman, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Maria Saarela, ersättare Björn Bölja.

Valberedning

Valberedningen har varit Matilda Svensson. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årets underhåll

Byte av vattenmätare i alla tre hus. Minskade dimensionen från 25 till 20 på mätaren.
Ändrar storlek och antal på sopkärl.
Byte av takfläkt hus 12 C.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser var oförändrade under 2023.

Framtida underhåll

Fortsätta byta takfläktar i takt med att de går sönder.
Byte entrédörrar, 10 st.
Byte av fasadbelysning.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 88 tkr.

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser beräknas höjas med 2% 2024-01-01.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 066	2 079	2 061	2 001	1 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	298	354	399	515	379
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	796	796	788	765	745
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	490	493	440	425	438
Låneskuld/kvm, totalyta bostad	2 339	2 384	2 429	2 476	2 525
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 155				
Likviditet i % *	368	351	310	307	240
Soliditet i % **	28	26	23	19	14
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	189				
Räntekänslighet ****	2,9				
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	219				
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95				

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	260 600	215 342	1 609 445	353 780
Disposition enligt stämmobeslut			353 780	-353 780
Reservering till fond för YU enl.plan		83 000	-83 000	
lanspråktagande av fond för YU		-110 094	110 094	
Årets resultat				298 344
Belopp vid årets utgång	260 600	188 248	1 990 319	298 344

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 963 225
Årets resultat	298 344
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-83 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	110 094
Summa till stämmans förfogande	2 288 663
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 288 663
Summa	2 288 663

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Box

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 066 473	2 078 836
Övriga rörelseintäkter	3	27 854	27 214
		<u>2 094 327</u>	<u>2 106 050</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 277 182	-1 286 541
Underhåll	5	-110 094	-100 874
Personalkostnader	6	-87 132	-86 238
Avskrivningar	7	-144 321	-144 321
Rörelseresultat		<u>475 598</u>	<u>488 076</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 617	10 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-189 871	-145 262
Resultat efter finansiella poster		<u>298 344</u>	<u>353 780</u>
Årets resultat		<u>298 344</u>	<u>353 780</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	298 344	353 780
Reservering till fond för yttre underhåll	-83 000	-77 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	110 094	100 874
Resultat efter fondförändring	<u>325 438</u>	<u>377 654</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	6 256 070	6 400 391
Inventarier	11	-	-
		<u>6 256 070</u>	<u>6 400 391</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 256 071</u>	<u>6 400 392</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		2 133 502	1 717 704
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	1 100
Övriga fordringar	12	490	1 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	66 215	56 589
		<u>2 201 507</u>	<u>1 777 261</u>
Kassa och bank	14	1 190 583	1 218 536
Summa omsättningstillgångar		<u>3 392 090</u>	<u>2 995 797</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 648 161</u>	<u>9 396 189</u>

blue

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		260 600	260 600
Fond för yttre underhåll		188 248	215 342
		<u>448 848</u>	<u>475 942</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 990 319	1 609 445
Årets resultat		298 344	353 780
		<u>2 288 663</u>	<u>1 963 225</u>
Summa eget kapital		<u>2 737 511</u>	<u>2 439 167</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>5 065 682</u>	<u>5 459 746</u>
		5 065 682	5 459 746
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 038 064	760 064
Leverantörsskulder		38 202	13 970
Aktuell skatteskuld		14 175	9 246
Övriga skulder	16	26 923	19 823
Fond för inre underhåll	17	455 320	406 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	272 284	287 368
		<u>1 844 968</u>	<u>1 497 276</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 648 161</u>	<u>9 396 189</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	298 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	144 321
	<u>442 665</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 665
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 448
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	69 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 909
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-116 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116 064
Årets kassaflöde	387 845
Likvida medel vid årets början	2 936 240
Likvida medel vid årets slut	3 324 085

Handwritten signature

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 075 784	2 075 784
Hyror	99 060	99 060
Summa	2 174 844	2 174 844
Avsättning till fond för inre underhåll	-100 701	-89 100
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-7 670	-6 908
Summa	2 066 473	2 078 836

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	5 105
Ersättning Länsförsäkringar	-	14 185
Övrigt	27 854	7 924
Summa	27 854	27 214

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 10 340 kr (7 920 kr) samt elstöd med 17 510 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	174 296	189 354
Reparationer och löpande underhåll	142 043	224 878
Uppvärmning	389 532	346 937
El	87 838	79 507
Vatten	143 096	137 808
Sophämtning	48 013	47 942
Övriga avgifter	76 927	66 279
Förvaltningskostnader	130 971	108 990
Kommunal fastighetsavgift	56 733	56 733
Övrigt	27 733	28 113
Summa	1 277 182	1 286 541

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 200 kr (10 675 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	110 094	100 874
Summa	110 094	100 874

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	27 904	29 328
Vicevärdsarvode	37 757	35 912
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 754	1 754
Sociala kostnader	19 717	19 244
Summa	87 132	86 238

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	144 321	144 321
Summa	144 321	144 321

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	12 596	10 962
Ränteintäkter skattekonto	21	4
Summa	12 617	10 966

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader skulder	189 871	145 262
Summa	189 871	145 262

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Lugnet 1 och 2 samt Vilan 1 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	9 314 598	9 264 598
-Nyanskaffningar, byggnad	-	50 000
-Vid årets början, mark	1 171 038	1 171 038
	<u>10 485 636</u>	<u>10 485 636</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 085 245	-3 940 924
-Årets avskrivning enligt plan	-144 321	-144 321
	<u>-4 229 566</u>	<u>-4 085 245</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 256 070	6 400 391
Bokfört värde byggnader	5 085 032	5 229 353
Bokfört värde mark	1 171 038	1 171 038
Summa	6 256 070	6 400 391

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 18 176 000. Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 600 000	3 261 000	17 861 000
Lokaler	138 000	177 000	315 000
	<u>14 738 000</u>	<u>3 438 000</u>	<u>18 176 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 455	18 455
	<u>18 455</u>	<u>18 455</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 455	-18 455
	<u>-18 455</u>	<u>-18 455</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	490	1 868
Summa	490	1 868

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sappa	9 000	9 000
Länsförsäkringar	49 724	40 927
Q Security	2 210	1 787
Bravida	5 281	4 875
Summa	66 215	56 589

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	1 190 583	1 218 536
Summa	1 190 583	1 218 536

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2,08%	2029-09-30	2029-09-30	568 976	583 564
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	394 022	431 546
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	510 224	525 232
Stadshypotek	2,69%	2026-12-01	2026-12-01	380 000	384 000
Stadshypotek	1,72%	2024-12-01	2024-12-01	288 000	291 000
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	476 024	480 968
Stadshypotek	4,21%	2025-09-01	2025-09-01	677 500	687 500
Stadshypotek	4,20%	2026-09-01	2026-09-01	677 500	687 500
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	1 487 500	1 497 500
Stadshypotek	5,25%	2024-04-02	2024-04-02	644 000	651 000
				6 103 746	6 219 810
Avgår kortfristig del				-1 038 064	-760 064
Summa				5 065 682	5 459 746
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 065 682	5 459 746
Kortfristig del exklusive amorteringar				922 000	644 000
Amorteringar nästa år				116 064	116 064
				6 103 746	6 219 810
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				464 256	464 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				4 641 426	5 639 490

Lån som förfaller till betalning under 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 263 200	7 263 200
	7 263 200	7 263 200

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	9 859	10 233
Arbetsgivaravgift	8 866	8 918
Mervärdesskatt	384	672
Övrigt	7 814	-
Summa	26 923	19 823

Not 17 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	406 805	391 318
Årets avsättning	100 701	89 100
Uttag under året	-52 186	-73 613
Belopp vid årets utgång	455 320	406 805

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 500	10 300
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	16 726
Karlskoga Energi & Miljö	77 013	61 878
Luleå Energi	2 448	2 140
Upplupna räntor	4 632	4 709
Förskottsbetalda avgifter/hyror	176 691	191 615
Summa	272 284	287 368

Underskrifter

Karlskoga 2024-03-05

Maria Saarela

Maria Andersson

Björn Bolja

Ulla-Maj Christiansson

Lina Atanasova

Matilda Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-03-05

Astrid Söderman
Av föreningen vald revisor

Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

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.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar 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, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s 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, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE 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. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vilan i Karlskoga, org.nr. 716411-5383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilan i Karlskoga 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vilan i Karlskoga 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:

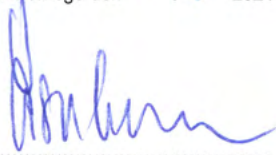
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Karlskoga den 5/3 2024



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Astrid Söderman
Av föreningen vald revisor