

Årsredovisning för

HSB brf Vilan i Karlskoga

716411-5383

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-14
15

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB brf Vilan i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024-04-16.

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 2024-08-14.

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. SA

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 fjärrvärmeväxlare.
2021 - Byte av alla termostater.
2022 - Byte av takfläkt.
2023 - Byte av vattenmätare.
2023 - Byte av takfläkt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Maria Saarela	ordförande
Maria Andersson	sekreterare (avgick februari 2025)
Björn Bölja	ledamot
Ulla-Maj Christiansson	ledamot
Lina Atanasova	ledamot
Matilda Svensson	ledamot
Terese Arleij	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Saarela, Björn Bölja, Lina Atanasova samt Matilda Svensson då hon flyttar.

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 Ulla-Maj Christiansson.

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 2024.

Årets underhåll

Byte av ljusarmaturerna i källaren på hus 8.

Byte av dörrarna på sophusen i samband med införandet av ny sophantering.

Skaffat en ny form av karmlist till entrédörrarna för att minska värmeförlusterna.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjdes med 2% under 2024.

Framtida underhåll

Byta ut de gamla takfläktarna till nya alliancefläktar i takt med att de går sönder.

Byta ut de döende träden i allén.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 92 tkr.

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser beräknas höjas med 6,4% 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 100	2 066	2 079	2 061	2 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	255	298	354	399	515
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	812	796	796	788	765
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	509	490	493	440	425
Låneskuld/kvm, totalyta bostad	2 297	2 339	2 384	2 429	2 476
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 116	2 155			
Likviditet i % *	389	368	351	310	307
Soliditet i % **	30	28	26	23	19
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	171	189			
Räntekänslighet ****	2,8	2,9			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	236	219			
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95	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.

8A

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	260 600	188 248	1 990 319	298 344
Disposition enligt stämmobeslut			298 344	-298 344
Reservering till fond för YU enl.plan		88 000	-88 000	
lanspråktagande av fond för YU		-85 232	85 232	
Årets resultat				255 178
Belopp vid årets utgång	260 600	191 016	2 285 895	255 178

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 288 663
Årets resultat	255 178
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-88 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	85 232
Summa till stämmans förfogande	2 541 073
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 541 073
Summa	2 541 073

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

SA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 100 327	2 066 473
Övriga rörelseintäkter	3	12 922	27 854
		<u>2 113 249</u>	<u>2 094 327</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 347 110	-1 277 182
Underhåll	5	-85 232	-110 094
Personalkostnader	6	-93 243	-87 132
Avskrivningar	7	-144 321	-144 321
Rörelseresultat		<u>443 343</u>	<u>475 598</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 904	12 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-202 069	-189 871
Resultat efter finansiella poster		<u>255 178</u>	<u>298 344</u>
Årets resultat		<u>255 178</u>	<u>298 344</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	255 178	298 344
Reservering till fond för yttre underhåll	-88 000	-83 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	85 232	110 094
Resultat efter fondförändring	<u>252 410</u>	<u>325 438</u>

8+

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	6 111 749	6 256 070
Inventarier	11	-	-
		6 111 749	6 256 070
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		6 111 750	6 256 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		2 636 124	2 133 502
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 420	1 300
Övriga fordringar	12	386	490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	69 229	66 215
		2 718 159	2 201 507
Kassa och bank	14	1 000 398	1 190 583
Summa omsättningstillgångar		3 718 557	3 392 090
SUMMA TILLGÅNGAR		9 830 307	9 648 161

81

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		260 600	260 600
Fond för yttre underhåll		191 016	188 248
		<u>451 616</u>	<u>448 848</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 285 895	1 990 319
Årets resultat		255 178	298 344
		<u>2 541 073</u>	<u>2 288 663</u>
Summa eget kapital		<u>2 992 689</u>	<u>2 737 511</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 637 774	5 065 682
		<u>3 637 774</u>	<u>5 065 682</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 355 410	1 038 064
Leverantörsskulder		22 063	38 202
Aktuell skatteskuld		4 462	14 175
Övriga skulder	16	21 422	26 923
Fond för inre underhåll	17	466 812	455 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	329 675	272 284
		<u>3 199 844</u>	<u>1 844 968</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 830 307</u>	<u>9 648 161</u>

84

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	255 178	298 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	144 321	144 321
	<u>399 499</u>	<u>442 665</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	399 499	442 665
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 030	-8 448
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	37 530	69 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422 999	503 909
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 562	-116 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 562	-116 064
Årets kassaflöde	312 437	387 845
Likvida medel vid årets början	3 324 085	2 936 240
Likvida medel vid årets slut	3 636 522	3 324 085

SA

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. *St*

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 117 280	2 075 784
Hyror	101 801	99 060
Summa	2 219 081	2 174 844
Avsättning till fond för inre underhåll	-109 800	-100 701
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-8 954	-7 670
Summa	2 100 327	2 066 473

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 621	-
Övrigt	7 301	27 854
Summa	12 922	27 854

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 7 300 kr (10 340 kr) samt elstöd med 0 kr (17 510 kr).

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	234 072	174 296
Reparationer och löpande underhåll	105 305	142 043
Uppvärmning	434 601	389 532
El	93 276	87 838
Vatten	141 103	143 096
Sophämtning	38 855	48 013
Övriga avgifter	91 122	76 927
Förvaltningskostnader	121 556	130 971
Kommunal fastighetsavgift	56 733	56 733
Övrigt	30 487	27 733
Summa	1 347 110	1 277 182

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 600 kr (12 200 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	85 232	110 094
Summa	85 232	110 094

SA

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	29 844	27 904
Vicevärdsarvode	40 506	37 757
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 866	1 754
Sociala kostnader	21 027	19 717
Summa	93 243	87 132

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	144 321	144 321
Summa	144 321	144 321

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	13 896	12 596
Ränteintäkter skattekonto	8	21
Summa	13 904	12 617

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader skulder	201 886	189 871
Räntekostnader skattekonto	183	-
Summa	202 069	189 871

81

Not 10 Byggnader och mark

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	9 314 598	9 314 598
-Nyanskaffningar, byggnad	-	-
-Vid årets början, mark	1 171 038	1 171 038
	<u>10 485 636</u>	<u>10 485 636</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 229 566	-4 085 245
-Årets avskrivning enligt plan	-144 321	-144 321
	<u>-4 373 887</u>	<u>-4 229 566</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 111 749	6 256 070
Bokfört värde byggnader	4 940 711	5 085 032
Bokfört värde mark	1 171 038	1 171 038
Summa	6 111 749	6 256 070

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 455	18 455
	<u>18 455</u>	<u>18 455</u>
Ackumulerade 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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	386	490
Summa	386	490

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Sappa	9 600	9 000
Länsförsäkringar	53 628	49 724
Q Security	2 541	2 210
Bravida	-	5 281
Ränteintäkter	3 460	-
Summa	69 229	66 215

85

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	1 000 398	1 190 583
Summa	1 000 398	1 190 583

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2,08%	2029-09-30	2029-09-30	554 388	568 976
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	356 498	394 022
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	498 968	510 224
Stadshypotek	2,69%	2026-12-01	2026-12-01	376 000	380 000
Stadshypotek	3,16%	2028-12-01	2028-12-01	285 000	288 000
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	471 080	476 024
Stadshypotek	4,21%	2025-09-01	2025-09-01	667 500	677 500
Stadshypotek	4,20%	2026-09-01	2026-09-01	667 500	677 500
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	1 477 500	1 487 500
Stadshypotek	fn 4,45%	2025-01-02	2025-01-02	638 750	644 000
				5 993 184	6 103 746
Avgår kortfristig del				-2 355 410	-1 038 064
Summa				3 637 774	5 065 682

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 637 774	5 065 682
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 239 346	922 000
Amorteringar nästa år	116 064	116 064
	5 993 184	6 103 746

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	464 256	464 256
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 412 864	5 525 176

Lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 263 200	7 263 200
	7 263 200	7 263 200

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	11 031	9 859
Arbetsgivaravgift	9 895	8 866
Mervärdesskatt	496	384
Övrigt	-	7 814
Summa	21 422	26 923

SA

Not 17 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	455 320	406 805
Årets avsättning	109 800	100 701
Uttag under året	-98 308	-52 186
Belopp vid årets utgång	466 812	455 320

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 975	11 500
Veteranpoolen	9 787	-
Karlskoga Energi & Miljö	83 250	77 013
Luleå Energi	2 502	2 448
Upplupna räntor	15 320	4 632
Förskottsbetalda avgifter/hyror	206 841	176 691
Summa	329 675	272 284

SA

Underskrifter

Karlskoga 2025- 03-20



Maria Saarela



Björn Bölja



Ulla-Maj Christiansson



Lina Atanasova

Matilda Svensson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025- 03-31



Astrid Söderman
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2024.

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 2024 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

87

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 2024 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 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 överträdelse 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 31 / 3 - 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Astrid Söderman
Av föreningen vald 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.