Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Illern i Vänersborg

762500-0620

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-27 hos Bolagsverket.
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun, Västra Götalands län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Nikola Odobasic	Ordförande	2027
Tomas Karlsson	Ledamot	2027
Rickard Kylberg	Ledamot	2026
Torsten Gunnarsson	Ledamot	2026
Elin Lindberg	Ledamot	2026
Jonny Sunesson	Ledamot	2027
Martin Kalén	Suppleant	2026
Annette Valtersson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten.
Firmatecknare har varit förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Representanter till HSB distriktsstämma

Föreningens representant i fullmäktige har varit Nikola Odobasic med Tomas Karlsson som suppleant.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Ingrid Olofsson		2026
Fiola Rexhepi	BoRevision	2026

Valberedning

Namn	Roll	Vald till
Karl-Erik Olsson	Ordförande	2026
Anna-Lisa Löfgren		2026
Christina Tengström		2026

Fastigheter

Föreningens fastighet Illern 4 bebyggdes åren 1963-1964 och innehas med äganderätt.
På fastigheten finns 5 st bostadshus med 13 uppgångar med adresserna:
Roddaregatan 3,5,7,9 och 11

Bostäder	10 st 1 rok	407 kvm
	12 st 2 rok	692 kvm
	38 st 3 rok	2873 kvm
	2 st 4 rok	193 kvm
	4 st 5 rok	436 kvm
	66 st	**4601 kvm**

Varmgarage	13 st	542 kvm
Kallgarage	16 st	

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Underhåll

Föreningen följer en tio-årig underhållsplan som senast upprättades 2025-10-22.

Planerade åtgärder som diskuterats är renovering avloppsstammar, fasadrenovering och fönsterbyte inom de kommande 10 åren.

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll 2025	Tidigare utfört underhåll	
Golvmålning i källarkorridorer i 7an och 9an	Fönsterbyte	1986
Målning av källartrappor	Ombyggnad tak	1987
Rensning av ventilationskanaler	Kulvertbyte mellan huskroppar	2000
Avloppsledningar har spolats och slamsugits	Dränering	2001
Bytt elledningar till motorvärmare och laddplatser	Stambyte och badrumsrenovering	2004
	Utbyte tvättmaskiner	2008
	Asfaltering mellan 7an och 9an	2015
	Nya entrédörrar	2016
	Nya lägenhetsdörrar	2019
	Asfaltering mellan 3an och 5an	2021
	Fasadreparation	2021
	Fler boendeparkeringar	2021
	Spolning av alla vattenbrunnar	2021
	Ventilbyte i 9an och 11an	2021
	Målning av takplåtar	2021
	Religning 9an	2022
	Laddstolpar	2022
	Asfaltering	2023
	Ombyggnad tak	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter
Årsavgiften höjdes senast 2026-01-01 med 2 %.
Därefter utgör den genomsnittliga årsavgiften inkl värme 732 kr per kvm lägenhetsyta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	83
antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	85

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Överlåtelse-, pantasättnings- och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Föreningen tillämpar HSB normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsföreningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	732	701	682	661
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 940	2 058	938	1 018
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 168	2 300	1 048	1 138
Sparande per kvm (kr/kvm)	176	206	245	235
Räntekänslighet (%)	2,8	3,0	1,4	1,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	232	196	192
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	93,0	93,0	92,0
Nettoomsättning	3 626	3 470	3 387	3 277
Resultat efter finansiella poster	463	602	153	352

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	454 035	2 374 260	346 203	601 837	**3 776 335**
Disposition av föregående års resultat:		383 382	218 455	-601 837	**0**
Årets resultat				463 019	**463 019**
Belopp vid årets utgång	**454 035**	**2 757 642**	**564 658**	**463 019**	**4 239 354**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	564 658
årets vinst	463 019
	1 027 677
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-131 626
i ny räkning överföres	659 303
	1 027 677

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 625 912	3 470 136
		3 625 912	**3 470 136**
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-131 626	-216 618
Fastighetsavgift/skatt		-119 404	-117 740
Driftskostnader	4	-1 964 181	-1 862 785
Personalkostnader	5	-383 323	-386 596
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-311 959	-239 624
		-2 910 493	**-2 823 363**
Rörelseresultat		**715 419**	**646 773**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 370	93 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 770	-138 881
		-252 400	**-44 936**
Resultat efter finansiella poster		**463 019**	**601 837**
Resultat före skatt		**463 019**	**601 837**
Årets resultat		**463 019**	**601 837**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 432 863	5 551 372
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	3 300
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	6 690 300
		12 432 863	**12 244 972**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	9	500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**12 433 363**	**12 245 472**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		658	1 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 533	105 858
		119 191	**107 007**
Kassa och bank		2 286 246	4 022 649
Summa omsättningstillgångar		**2 405 437**	**4 129 656**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 838 800**	**16 375 128**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		454 035	454 035
Fond för yttre underhåll		2 757 642	2 374 260
		3 211 677	**2 828 295**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		564 658	346 203
Årets resultat		463 019	601 837
		1 027 677	**948 040**
Summa eget kapital		**4 239 354**	**3 776 335**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 989 742	9 397 242
Summa långfristiga skulder		**5 989 742**	**9 397 242**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 987 500	1 184 904
Leverantörsskulder		113 470	1 514 981
Aktuella skatteskulder		8 901	10 006
Övriga skulder		66 877	73 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		432 956	418 004
Summa kortfristiga skulder		**4 609 704**	**3 201 551**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 838 800**	**16 375 128**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		715 419	646 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		311 959	239 624
Erhållen ränta		32 370	93 945
Erlagd ränta		-284 770	-138 881
Betald inkomstskatt		-1 010	7 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**773 968**	**849 138**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 279	-11 624
Förändring av leverantörsskulder		-1 401 511	1 405 031
Förändring av kortfristiga skulder		8 173	56 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-631 649**	**2 299 444**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-499 850	-6 690 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-499 850**	**-6 690 300**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	6 000 000
Amortering av lån		-604 904	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-604 904**	**5 760 000**
Årets kassaflöde		**-1 736 403**	**1 369 144**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 022 649	2 653 505
Likvida medel vid årets slut		**2 286 246**	**4 022 649**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Byte av redovisningsprincip
Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme & grund, stamledning VA, stamledning värme, fasad, balkong, lägenhetsdörrar, fönster och yttertak.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & grund	1,7%
Stamledning VA	3,3%
Stamledning värme	3,3%
Fasad	5,2%
Balkong	3,4%
Lägenhetsdörrar	2,8%
Fönster	20,0%
Yttertak	2,5%

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 653 000	10 653 000
	10 653 000	**10 653 000**

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 998 032	2 859 029
El-avgifter	124 084	122 065
Avgifter kabel-tv och bredband	244 900	244 900
Hyror garage, p-platser och extraförråd	234 526	224 592
Hyra gästrum	12 150	12 150
Övriga intäkter	12 220	7 400
	3 625 912	**3 470 136**

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband, kapitalkostnader och övriga driftskostnader.

Not 3 Underhåll

	2025	2024
Underhåll		
Periodiskt underhåll	131 626	216 618
Budgeterad kostnad	250 000	250 000

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Reparationer	149 250	141 692
Fastighetsskötsel	76 423	76 112
BoRevision AB, revisionsuppdrag	21 000	15 750
Bevakning	10 276	9 464
Fastighetsförsäkring	45 138	42 136
Renhållning	53 545	52 594
Fjärrvärme	737 941	703 897
Vatten	254 605	234 798
El	304 616	253 485
Avgifter kabel-TV / Bredband	249 536	249 461
Medlemsavgift HSB Norra Götaland	35 585	34 670
Övriga kostnader	26 266	48 726
	1 964 181	**1 862 785**

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	**1**
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	116 000	117 400
Löner och övriga ersättningar	185 369	183 635
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
	305 369	**305 035**
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	77 954	81 561
	77 954	**81 561**
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	**383 323**	**386 596**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 200 992	13 233 641
Inköp	7 190 150	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 923 439	-32 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 467 703**	**13 200 992**
Ingående avskrivningar	-7 649 620	-7 452 445
Försäljningar/utrangeringar	1 923 439	32 649
Årets avskrivningar	-308 659	-229 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 034 840**	**-7 649 620**
Utgående redovisat värde	**12 432 863**	**5 551 372**
Taxeringsvärden byggnader	32 154 000	33 581 000
Taxeringsvärden mark	10 608 000	11 835 000
	42 762 000	**45 416 000**
Bokfört värde mark	253 700	253 700
	253 700	**253 700**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 000	252 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**252 000**	**252 000**
Ingående avskrivningar	-248 700	-238 900
Årets avskrivningar	-3 300	-9 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-252 000**	**-248 700**
Utgående redovisat värde	**0**	**3 300**

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 690 300	0
Inköp	499 850	6 690 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 190 150**	**6 690 300**
Omklassificeringar	-7 190 150	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 190 150**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**6 690 300**

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
En andel i HSB Norra Götaland ek.för.	500	500
	500	**500**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,89	2027-12-01	5 880 000	6 000 000
Stadshypotek	2,73	2026-12-01	3 187 500	3 287 500
Stadshypotek	3,72	2027-03-30	329 742	429 742
Stadshypotek	2,66	2026-09-30	580 000	864 904
			9 977 242	**10 582 146**
Kortfristig del av långfristig skuld			3 987 500	1 184 904

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18)

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden

Årsredovisningen beslutades den 25 mars 2026

Vänersborg 25 mars 2026

Nikola Odobasic
Ordförande

Tomas Karlsson

Rickard Kylberg

Torsten Gunnarsson

Elin Lindberg

Jonny Sunesson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-10

Ingrid Olofsson
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Illern I Vänersborg, org.nr. 762500-0620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Illern I Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

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 2025 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Illern i Vänersborg för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 10 / 4 2026

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Olofsson
Av föreningen vald revisor