



ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



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.

TOMTRÄTT

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

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.

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 Viskafors I i Viskafors

Org nr 764500-2523

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1956 på fastigheten Viskarhult 2:25 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Varbergsvägen 109 A och B i Viskafors.

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	3	st	1	rok	116,0	m ²
		8	st	2	rok	434,0	m ²
		2	st	3	rok	145,0	m ²
		13	st			695,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	2	st			151,0	m ²
		15	st			0	m ²
		17	st			151,0	m ²
P-platser							
Totalt		30	st			846	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Föreningen har under året gjort följande underhåll:

- Byte av termostatventiler i alla lägenheter.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Under 2023 skall man eventuellt komplettera med asfalt på gården. I övrigt är inga större åtgärder planerade, underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 888 kr/m² av bostadslägenhetsytan. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt då att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 865 008 kr. Under året har föreningen amorterat 73 524 kr, vilket ger en amorteringstakt på 25 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.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar. Vid slutet av år 2021 hade föreningen 13 medlemmar. 1 medlem har utträtt ur föreningen och 1 medlem har tillkommit. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

⁂

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Tommie Andersson	ordförande, utsedd av HSB Göta
Karin Bengtsson	sekreterare
Aljona Markova	ledamot
Anton Lundh	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Tommie Andersson samt ledamöter Aljona Markova och Karin Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommie Andersson och Karin Bengtsson, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Inger Öjerhed, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Tommie Andersson.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	677	647	632	614	603
Res. efter finansiella poster, tkr	17	-8	141	5	-188
Soliditet	13%	12%	20%	11%	8%
Balansomslutning, tkr	2 281	2 323	1 390	1 301	1 580
Eget kapital, tkr	288	270	279	137	133
Taxeringsvärde, tkr	4 246	3 800	3 800	3 800	2 589
- varav byggnad, tkr	3 311	2 918	2 918	2 918	2 025
Underhållsfond tkr	689	621	520	385	343
Årsavgiftsnivå inkl förbrukning, avg för bostäder, kr/m ²	888	849	841	815	815
Långfristig bankskuld kr/m ²	2 205	2 291	1 179	1 230	1 277
Belåningsgrad, %	44%	51%	26%	27%	42%
Räntekostnader kr/m ²	52	50	30	27	28 ^{a)}

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 060	0	621 094	-365 578	8 237
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				-8 237	- 8 237
				-373 816	
Reservering till yttre underhåll -22			174 000	-174 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -22			-106 225	106 225	
Årets resultat					17 458
Belopp vid årets slut	23 060	0	688 869	-441 591	17 458

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-373 816
Avsättning till underhållsfond	-174 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	106 225
Årets resultat	17 458
	-424 133

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-424 133
	-424 133

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 688 869 kr.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	676 587	647 236
Summa rörelsens intäkter		676 587	647 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-321 205	-373 846
Periodiskt underhåll		-106 225	-63 986
Övriga externa kostnader	Not 3	-18 400	-18 575
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 224	-89 836
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-75 783	-75 783
Övriga rörelsekostnader		0	-902
Summa rörelsens kostnader		-616 837	-622 928
Rörelseresultat		59 750	24 308
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 670	986
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 961	-33 532
Summa finansiella poster		-42 291	-32 546
Resultat efter finansiella poster		17 458	-8 237
Årets resultat		17 458	-8 237
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		17 458	-8 237
Reservering till fond för yttre underhåll		-174 000	-165 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		106 225	63 986
Resultat efter fondförändring		-50 317	-109 251

		2022-01-01	2021-01-01
Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	Not 6	1 339 067	1 414 850
Mark			9 000	9 000
			<u>1 348 067</u>	<u>1 423 850</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7		500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>1 348 567</u>	<u>1 424 350</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			2 533	5 507
Avräkningskonto HSB Göta			880 521	846 095
Övriga fordringar	Not 8		33 027	31 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>16 067</u>	<u>15 496</u>
			932 148	898 254

Summa omsättningstillgångar			<u>932 148</u>	<u>898 254</u>
-----------------------------	--	--	----------------	----------------

Summa tillgångar			<u>2 280 715</u>	<u>2 322 604</u>
-------------------------	--	--	-------------------------	-------------------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

Balansräkning

2022-01-01 2021-01-01
2022-12-31 2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

23 060	23 060
688 869	621 094
711 929	644 154

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

-441 591	-365 578
17 458	-8 237
-424 133	-373 816

Summa eget kapital

287 796	270 338
---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9	1 332 500	1 865 008
	1 332 500	1 865 008

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9	532 508	73 524
	27 012	18 702
	887	887
Not 10	4 447	6 611
Not 11	95 566	87 535
	660 419	187 258

Summa skulder

1 992 919	2 052 266
-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

2 280 715 2 322 604

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	2,6

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

h)

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 176 4767 kr.

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	616 974	590 160
	Hyrer	43 600	42 600
	Övriga intäkter	19 613	16 576
	Bruttoomsättning	680 187	649 336
	Hyresbortfall	-3 600	-2 100
		676 587	647 236
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	8 750	5 730
	Reparationer	11 176	65 133
	El	123 845	140 218
	Vatten	52 344	32 066
	Sophämtning	25 545	23 093
	Kabel-TV, internet	9 400	10 167
	Övriga avgifter	12 342	12 093
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 438	12 051
	Förvaltningsarvoden	42 042	41 112
	Övriga driftskostnader	22 323	32 184
		321 205	373 846
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 000	8 925
	Medlemsavgifter	9 400	9 650
		18 400	18 575

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	53 783	58 250
Sociala kostnader	13 691	9 086
	<u>89 974</u>	<u>89 836</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	5 250	0
	<u>5 250</u>	<u>0</u>
Totalt	95 224	89 836
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	75 783	75 783
	<u>75 783</u>	<u>75 783</u>

Noter

2022-01-01 **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31**

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 955 550	2 144 962
Årets investeringar	0	837 769
Årets försäljning/ utrangering	0	-27 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 955 550	2 955 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 540 700	-1 491 196
Årets avskrivningar	-75 783	-75 783
Årets försäljning/utrangering	0	26 279
Utgående avskrivningar	-1 616 483	-1 540 700
Utgående bokfört värde	1 339 067	1 414 850

Taxeringsvärde för Viskarhult 2:25

Byggnad - bostäder	3 276 000	2 881 000
Byggnad - lokaler	35 000	37 000
	3 311 000	2 918 000
Mark - bostäder	870 000	826 000
Mark - lokaler	65 000	56 000
	935 000	882 000
Taxeringsvärde totalt	4 246 000	3 800 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för. **500** **500**

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran	565	1 952
Skattekonto	32 462	29 204
	33 027	31 156

Noter

2022-01-01 **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Nordea Hypotek AB	39758221566	2,20%	2024-06-19	955 000	30 000
Nordea Hypotek AB	39788977243	2,20%	2023-06-21	244 500	244 500
Nordea Hypotek AB	39758221027	4,54%	2023-09-20	248 008	248 008
Nordea Hypotek AB	39798275241	2,19%	2024-04-17	417 500	10 000
				1 865 008	532 508

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 332 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 497 388

Kortfristig del av långfristig skuld **532 508** **73 524**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 73 524kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 1 984 000 1 984 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 522	1 575
Arbetsgivaravgifter	1 297	536
Övriga kortfristiga skulder	1 628	4 500
	4 447	6 611

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 657	2 572
Övriga upplupna kostnader	34 861	34 824
Förutbetalda hyror och avgifter	58 048	50 139
	95 566	87 535



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafor 1 i Viskafor, 764500-2523

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Borås

10/03

2023

Tommie Andersson

Anton Lund

Karin Bengtsson

Aljona Markova

Vår revisionsberättelse har 2023 - 04 - 00 avgivits beträffande denna årsredovisning

Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor

Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viskafor 1 i Viskafor, org.nr. 764500-2523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viskafor 1 i Viskafor för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 Viskafors 1 i Viskafors för räkenskapsåret 2022 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.

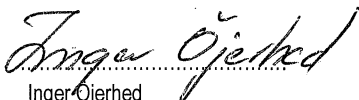
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Borås den 6/4 2023



Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Inger Öjehed
Av föreningen vald revisor