



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Viskafors 1 i Borås

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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 skuldfordringar, 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till 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
2023-01-01--2023-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 år 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
P-platser	Hyresrätt	15 st		0 m ²
		17 st		151,0 m ²
Totalt		30 st		846 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

- Tilläggsisolering av vinden samt inspektion av brandskydd.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Översyn och rörarbeten i källare och målning trappuppgång. I övrigt är inga större åtgärder planerade, underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes from 2023-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 7 % fr.o.m. 2024-01-01 samt 7 % fr.o.m. 2024-07-01.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 6 medlemmar. Extra föreningsstämman hölls 2023-10-25 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer att registreras hos Bolagsverket 2024.

Föreningen hade vid årets slut 14 (fg år 14) medlemmar. 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 lägenhetsöverlåtelser skett.

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

[Signature]



HSB – där möjligheterna bor

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 ledamot Anton Lundh.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	690	677	647	632	614
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	17	-8	141	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	919	888	849	841	815
Skuldsättning per kvm	2 118				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 578				
Sparande per kvm	270				
Räntekänslighet, %	2,8				
Energikostnad per kvm	200				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	93				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

U



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 060	0	688 869	-441 591	-106 514
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				17 458	106 514
				-424 133	
Reservering till yttre underhåll -23			174 000	-174 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-46 345	46 345	
Årets resultat					106 514
Belopp vid årets slut	23 060	0	816 524	-551 788	106 514

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-424 133
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-174 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	46 345
Årets resultat	106 514
Till stämmans förfogande	-445 274

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-445 274
	-445 274

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 816 524 kr.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	689 884	676 587
Summa rörelsens intäkter		689 884	676 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-323 363	-321 205
Periodiskt underhåll		-46 345	-106 225
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 400	-18 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-76 172	-95 224
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-75 783	-75 783
Summa rörelsens kostnader		-542 062	-616 837
Rörelseresultat		147 822	59 750
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 019	1 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 327	-43 961
Summa finansiella poster		-41 308	-42 291
Resultat efter finansiella poster		106 514	17 458
Årets resultat		106 514	17 458
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		106 514	17 458
Reservering till fond för yttre underhåll		-174 000	-174 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		46 345	106 225
Resultat efter fondförändring		-21 141	-50 317

W



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

2023-01-01 2022-01-01
2023-12-31 2022-12-31

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	Not 6	1 263 284	1 339 067
Mark			9 000	9 000
			<u>1 272 284</u>	<u>1 348 067</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 1 272 784 1 348 567

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	2 533
Avräkningskonto HSB Göta			785 409	880 521
Övriga fordringar		Not 8	35 479	33 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>17 571</u>	<u>16 067</u>
			838 459	932 148

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 9	200 000	0
---------------------------------	--	-------	---------	---

Summa omsättningstillgångar 1 038 459 932 148

Summa tillgångar 2 311 243 2 280 715

plc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

Balansräkning	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	23 060	23 060
Fond för yttre underhåll	816 524	688 869
	<u>839 584</u>	<u>711 929</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-551 788	-441 591
Årets resultat	106 514	17 458
	<u>-445 274</u>	<u>-424 133</u>
Summa eget kapital	394 310	287 796
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>182 960</u>	<u>1 332 500</u>
	182 960	1 332 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 1 608 524	532 508
Leverantörsskulder	26 444	27 012
Fond för inre underhåll	887	887
Övriga skulder	Not 11 3 653	4 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>94 466</u>	<u>95 566</u>
	1 733 973	660 419
Summa skulder	1 916 933	1 992 919
Summa eget kapital och skulder	2 311 243	2 280 715

W



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	106 514	17 458
Avskrivningar	<u>75 783</u>	<u>75 783</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	182 297	93 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 423	532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 462</u>	<u>14 177</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	178 412	107 950
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-73 524</u>	<u>-73 524</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-73 524	-73 524
Årets kassaflöde	104 888	34 426
Likvida medel vid årets början *)	880 521	846 095
Likvida medel vid årets slut *)	985 409	880 521

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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 framåttriktat.

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 1 589 kronor per lägenhet.

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

W

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

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 1 764 767 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	638 580	616 974
	Hyror	43 800	43 600
	Övriga intäkter	13 221	19 613
	Bruttoomsättning	695 601	680 187
	Hysesbortfall	-5 717	-3 600
	689 884	676 587	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	13 375	8 750
	Reparationer	15 799	11 176
	El	119 984	123 845
	Vatten	48 831	52 344
	Sophämtning	32 042	25 545
	Kabel-TV, internet	9 400	9 400
	Övriga avgifter	13 453	12 342
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 438	13 438
	Förvaltningsarvoden	43 587	42 042
	Övriga driftskostnader	13 454	22 323
	323 363	321 205	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 000	9 000
	Medlemsavgifter	9 400	9 400
	20 400	18 400	

ML



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 000	20 000
Vicevärdsarvode	1 000	0
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	38 104	53 783
Sociala kostnader	14 568	13 691
	<u>76 172</u>	<u>89 974</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	5 250
	<u>0</u>	<u>5 250</u>
Totalt	<u>76 172</u>	<u>95 224</u>
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	75 783	75 783
	<u>75 783</u>	<u>75 783</u>

14



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2076 1956	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 955 550	2 955 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 955 550	2 955 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 616 483	-1 540 700
Årets avskrivningar	-75 783	-75 783
Utgående avskrivningar	-1 692 266	-1 616 483
Utgående bokfört värde	1 263 284	1 339 067
Taxeringsvärde för Viskarhult 2:25		
Byggnad - bostäder	3 276 000	3 276 000
Byggnad - lokaler	35 000	35 000
	3 311 000	3 311 000
Mark - bostäder	870 000	870 000
Mark - lokaler	65 000	65 000
	935 000	935 000
Taxeringsvärde totalt	4 246 000	4 246 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattefordran	565	565
Skattekonto	34 914	32 462
	35 479	33 027

pk



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

2023-01-01 2022-01-01
2023-12-31 2022-12-31**Noter****Not 9 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	200 000
					200 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Nordea Hypotek AB	39758221027	6,00%	2025-09-22	215 484	32 524
Nordea Hypotek AB	39758221566	2,20%	2024-06-19	925 000	925 000
Nordea Hypotek AB	39758346024	5,80%	2024-03-17	243 500	243 500
Nordea Hypotek AB	39798275241	2,19%	2024-04-17	407 500	407 500
				1 791 484	1 608 524

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **182 960**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 423 864

Kortfristig del av långfristig skuld **1 608 524** **532 508**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 73 524 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttaga pantbrev i fastighet 1 984 000 1 984 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 312	1 522
Arbetsgivaravgifter	1 151	1 297
Övriga kortfristiga skulder	1 190	1 628
	3 653	4 447

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 004	2 657
Övriga upplupna kostnader	35 466	34 861
Förutbetalda hyror och avgifter	55 996	58 048
	94 466	95 566

W



HSB - där möjligheterna bor

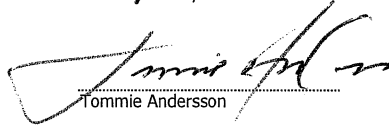
HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

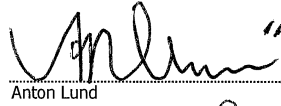
2023-01-01
2023-12-31

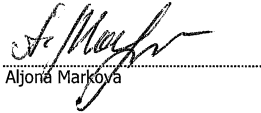
2022-01-01
2022-12-31

Noter

Borås 19/03 2024


Tommie Andersson


Anton Lund


Aljona Markova


Karin Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 2024 - 04 - 18 avgivits beträffande denna årsredovisning


Inger Öjerhed

Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, org.nr. 764500-2523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

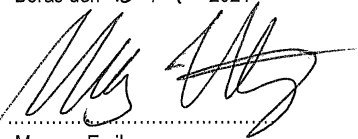
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

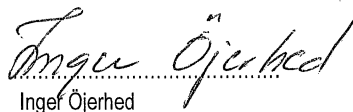
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 18/4 2024


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor