



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Venus i Ludvika

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Venus i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-1589 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-10.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ludvika kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Vasalunden 3 | 1964-07-03    | 1965                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                | lokaler (hyresrätt)                   | 154                      |
| 48               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4128                     |
| 15               | garageplatser                         | 0                        |
| 32               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 98 objekt |                                       | 4282                     |

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 12 st 4 rok.

#### Föreningen äger dessutom

| Namn                     | Typ          | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------------|--------------|---------|-------|---------|
| Ludvika Ludvika Gård S:5 | Samfällighet |         | 0,040 | Väg     |

#### Totalt 1 objekt

**Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| Håkan Ahrås        | Ordförande |
| Christina Lindell  | Ledamot    |
| Mihael Smoljar     | Ledamot    |
| Anette Lindberg    | Ledamot    |
| Ingela Hedlund     | Ledamot    |
| Maria Hed          | Ledamot    |
| Joakim Yrjönheikki | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Ahrås, Christina Lindell och Joakim Yrjönheikki.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Christina Lindell, Håkan Ahrås och Joakim Yrjönheikki.

Revisorer har varit: Lena Bäcker vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 10 december 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2007  | Nya entréportar. Ny ventilationsfläkt.                                                                                                                               |
| 2010  | Nya fönster.                                                                                                                                                         |
| 2012  | Målat husgrund(hus A). Byggt om varmvatten. Ny fjärrvärme och ventilation.                                                                                           |
| 2013  | Installerat postboxar. Lagat balkonger.                                                                                                                              |
| 2014  | Byggt 2 cykelställ. Lagat balkonger.                                                                                                                                 |
| 2016  | Fibernät.                                                                                                                                                            |
| 2017  | Stambyte/badroomsrenovering. Nyplantering av 5 träd. Installation av 2 molokar. Bastu/dusch renoverad. Gymlokal iordningsställd.                                     |
| 2018  | Utemiljö, 2 uteplatser. Nytt staket vid parkering. Ny belysning vid portar, garage och stolpar. Nytt torkskåp på Vasagatan 23. Brandsläckare i trapphus och källare. |
| 2019  | Renovering av bastu. Pergola byggd på innergård.                                                                                                                     |
| 2021  | Nytt torkskåp Skolgatan 19.                                                                                                                                          |
| 2022  | Byte av armaturer och strömbrytare. Ny belysning på gården. Byte av RM modul för värmesystem.                                                                        |
| 2023  | Byte av 15 garageportar samt belysning i dessa garage                                                                                                                |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal     | Ändamål                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | Byte av lägenhetsdörrar och målning av trapphus.                              |
| 2025-2026 | Utredning pågår om eventuella laddstolpar för elbilar samt solpaneler på tak. |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 142   | 171   | 143   | 180   | 164   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 023 | 3 123 | 3 208 | 3 308 | 3 412 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5     | 5     | 5     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 189   | 168   | 192   | 161   | 178   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 654   | 630   | 630   | 630   | 597   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 667   | 646   | 642   | 640   | 608   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 857 | 2 767 | 2 748 | 2 740 | 2 606 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -75   | 310   | 87    | 378   | 268   |
| Soliditet, %                           | 28    | 28    | 26    | 25    | 23    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 257 230                    | 0                                                                      | 0                         | 257 230                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 285 445                  | 0                                                                      | -232 275                  | 2 053 170                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 542 675</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-232 275</b>           | <b>2 310 400</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 527 217                  | 310 334                                                                | 232 275                   | 3 069 827                  |
| Årets resultat, kr                    | 310 334                    | -310 334                                                               | -74 511                   | -74 511                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 837 551</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>157 764</b>            | <b>2 995 316</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 380 226</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-74 511</b>            | <b>5 305 716</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 837 552        |
| Årets resultat, kr                                  | -74 511          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -60 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 292 275          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 995 316</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>2 995 316</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 2 856 875                        | 2 753 245                        |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 0                                | 13 758                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>2 856 875</b>                 | <b>2 767 003</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -1 797 093                       | -1 647 037                       |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -292 275                         | -30 739                          |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -89 088                          | -76 135                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -391 670                         | -391 670                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-2 570 126</b>                | <b>-2 145 581</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>286 749</b>                   | <b>621 422</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 40 130                           | 4 116                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -401 389                         | -315 203                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-361 259</b>                  | <b>-311 087</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>-74 511</b>                   | <b>310 334</b>                   |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -60 000                          | -27 000                          |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 292 275                          | 30 739                           |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | 232 275                          | 3 739                            |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>157 764</b>                   | <b>314 073</b>                   |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader                                    | Not 10 | 16 774 019               | 17 109 596               |
| Mark                                         | Not 11 | 398 900                  | 398 900                  |
| Markanläggningar                             | Not 12 | 37 031                   | 46 906                   |
| Inventarier                                  | Not 13 | 0                        | 46 219                   |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 14 | 63 238                   | 0                        |
|                                              |        | <u>17 273 188</u>        | <u>17 601 621</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Aktier, andelar och värdepapper              | Not 15 | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>17 273 688</u>        | <u>17 602 121</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 16 | 0                        | 100                      |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 1 348 112                | 1 552 193                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 17 | 1 212                    | 1 176                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>79 826</u>            | <u>67 971</u>            |
|                                              |        | <u>1 429 150</u>         | <u>1 621 440</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 18 | 200 000                  | 200 000                  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 629 150</u>         | <u>1 821 440</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>18 902 839</u></b> | <b><u>19 423 561</u></b> |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder                     |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 19 |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 257 230                  | 257 230                  |
| Underhållsfond                               |        | 2 053 170                | 2 285 445                |
|                                              |        | <u>2 310 400</u>         | <u>2 542 675</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 3 069 826                | 2 527 217                |
| Årets resultat                               |        | -74 511                  | 310 334                  |
|                                              |        | <u>2 995 315</u>         | <u>2 837 552</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>5 305 716</u>         | <u>5 380 227</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 20 | 10 403 000               | 10 830 000               |
|                                              |        | <u>10 403 000</u>        | <u>10 830 000</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 21 | 2 541 000                | 2 541 000                |
| Leverantörsskulder                           |        | 31 854                   | 1 739                    |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 21 013                   | 17 327                   |
| Fond för inre underhåll                      |        | 174 706                  | 234 842                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 22 | 0                        | 36 639                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 425 549                  | 381 787                  |
|                                              |        | <u>3 194 123</u>         | <u>3 213 334</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>13 597 123</u>        | <u>14 043 334</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>18 902 839</u></b> | <b><u>19 423 561</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -74 511           | 310 334           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 391 670           | 391 670           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 317 160           | 702 005           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -11 791           | 11 222            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -19 211           | 10 846            |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 286 157           | 724 073           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -63 239           | 0                 |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | 0                 | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -63 239           | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -427 000          | -367 000          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                 | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -427 000          | -367 000          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-204 082</b>   | <b>357 073</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 752 193</b>  | <b>1 395 121</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 548 112</b>  | <b>1 752 193</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Markanläggningar 10%

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Skulder till kreditinstitut**

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 673 895 kr. (673 895 kr)

**Övrigt**

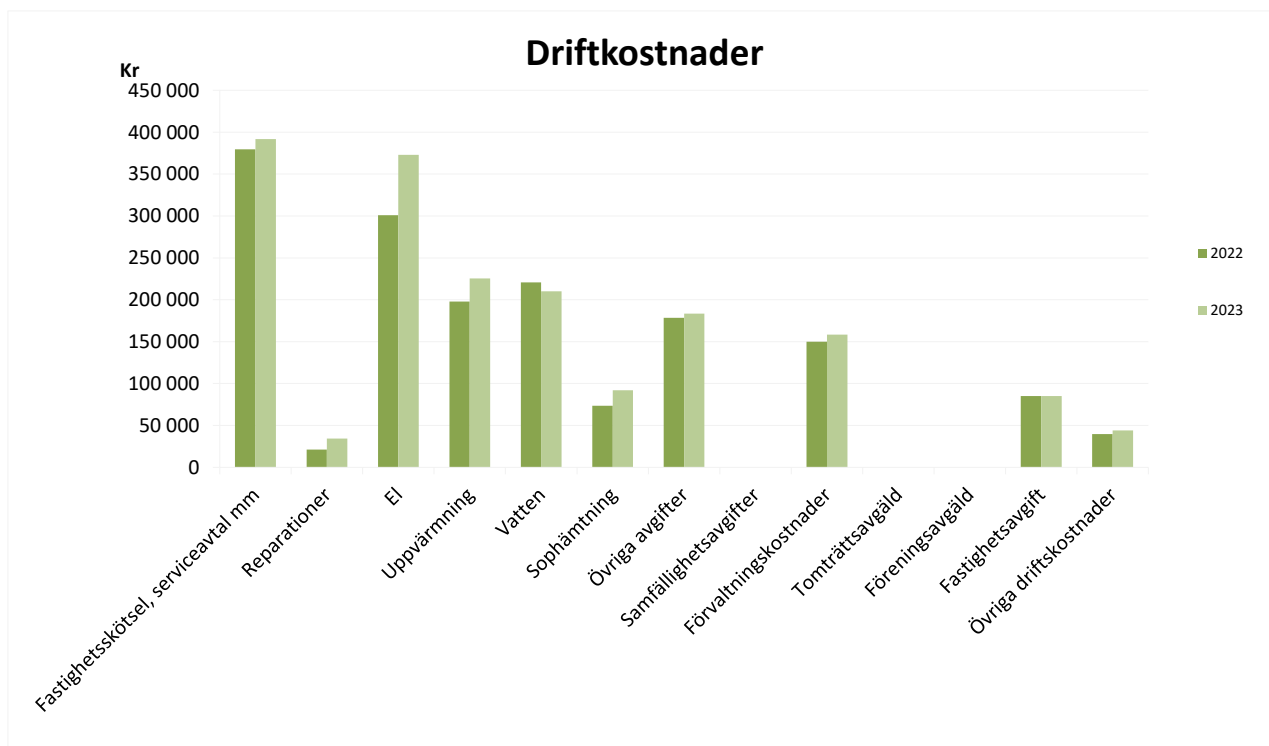
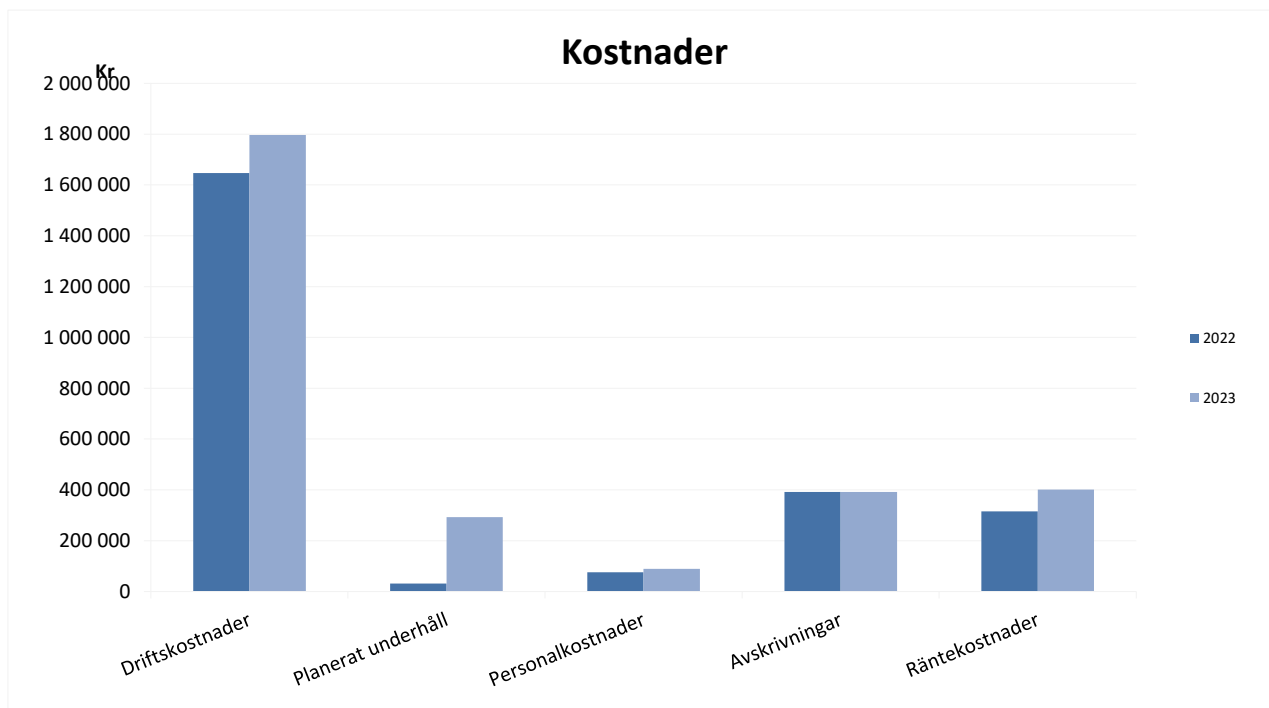
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

| Noter                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 2 698 248                | 2 599 584                |
| Hyror                                                          | 172 682                  | 172 392                  |
| Ovriga avgifter                                                | 700                      | 0                        |
| Övriga intäkter                                                | 16 841                   | 13 108                   |
| Bruttoomsättning                                               | 2 888 471                | 2 785 084                |
| Hyresbortfall                                                  | -31 596                  | -31 839                  |
|                                                                | <b>2 856 875</b>         | <b>2 753 245</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Återbäring försäkringsbolag                                    | 0                        | 13 758                   |
|                                                                | <b>0</b>                 | <b>13 758</b>            |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 391 694                  | 379 567                  |
| Reparationer                                                   | 34 269                   | 21 267                   |
| El                                                             | 372 861                  | 300 881                  |
| Uppvärmning                                                    | 225 369                  | 197 969                  |
| Vatten                                                         | 210 166                  | 220 710                  |
| Sophämtning                                                    | 91 838                   | 73 603                   |
| Övriga avgifter                                                | 183 561                  | 178 439                  |
| Förvaltningskostnader                                          | 158 374                  | 149 982                  |
| Fastighetsavgift                                               | 85 010                   | 85 010                   |
| Övriga driftskostnader                                         | 43 951                   | 39 608                   |
|                                                                | <b>1 797 093</b>         | <b>1 647 037</b>         |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll huskropp utvändigt                                   | 8 625                    | 0                        |
| Underhåll garage och p-platser                                 | 283 650                  | 0                        |
| Underhåll utöver plan                                          | 0                        | 30 739                   |
|                                                                | <b>292 275</b>           | <b>30 739</b>            |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 66 550                   | 59 250                   |
| Övriga arvoden                                                 | 2 200                    | 1 500                    |
| Revisorsarvode                                                 | 1 500                    | 1 500                    |
| Sociala kostnader                                              | 18 838                   | 13 885                   |
|                                                                | <b>89 088</b>            | <b>76 135</b>            |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 381 795                  | 377 322                  |
| Markanläggningar                                               | 9 875                    | 9 875                    |
| Inventarier                                                    | 0                        | 4 473                    |
|                                                                | <b>391 670</b>           | <b>391 670</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                  | 40 059                   | 4 016                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 71                       | 11                       |
| Övriga finansiella intäkter                                    | 0                        | 89                       |
|                                                                | <b>40 130</b>            | <b>4 116</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 400 669                  | 314 573                  |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 720                      | 630                      |
|                                                                | <b>401 389</b>           | <b>315 203</b>           |

| Noter                                                    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader</b>                                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 21 484 668        | 21 484 668        |
| Omklassificerat från Inventarier, kodlås                 | 67 093            | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 21 551 761        | 21 484 668        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -4 375 072        | -3 997 750        |
| Årets omklassificeringar                                 | -20 874           | 0                 |
| Årets avskrivningar                                      | -381 795          | -377 322          |
| Utgående avskrivningar                                   | -4 777 742        | -4 375 072        |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>16 774 019</b> | <b>17 109 596</b> |
| Taxeringsvärde för Vasalunden 3 i Ludvika. Värdeår 1965. |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                              | 21 800 000        | 21 800 000        |
| Byggnad - lokaler                                        | 168 000           | 168 000           |
|                                                          | 21 968 000        | 21 968 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                                 | 5 000 000         | 5 000 000         |
| Mark - lokaler                                           | 293 000           | 293 000           |
|                                                          | 5 293 000         | 5 293 000         |
| Taxeringsvärde totalt                                    | 27 261 000        | 27 261 000        |
| <b>Not 11 Mark</b>                                       |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 398 900           | 398 900           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 398 900           | 398 900           |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>398 900</b>    | <b>398 900</b>    |
| <b>Not 12 Markanläggningar</b>                           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 98 750            | 98 750            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 98 750            | 98 750            |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -51 844           | -41 969           |
| Årets avskrivningar                                      | -9 875            | -9 875            |
| Utgående avskrivningar                                   | -61 719           | -51 844           |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>37 031</b>     | <b>46 906</b>     |
| <b>Not 13 Inventarier</b>                                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 67 093            | 67 093            |
| Årets omklassificering till byggnad avs. kodlås          | -67 093           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 0                 | 67 093            |
| Ingående avskrivningar                                   | -20 874           | -16 401           |
| Årets omklassificering till byggnad avs. kodlås          | 20 874            | -4 473            |
| Utgående avskrivningar                                   | 0                 | -20 874           |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>0</b>          | <b>46 219</b>     |
| <b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>       |                   |                   |
| Årets investeringar                                      | 63 238            | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 63 238            | 0                 |
| <b>Not 15 Aktier, andelar och värdepapper</b>            |                   |                   |
| 1 andel i HSB Mälardalarna                               | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

| Noter  |                                                                                                                                                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31 |               |                     |                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Not 16 | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              | 0              | 100        |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | 0              | 100        |               |                     |                      |
| Not 17 | Övriga kortfristiga fordringar                                                                                                                                        |                |            |               |                     |                      |
|        | Skattekonto                                                                                                                                                           | 1 212          | 1 176      |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | 1 212          | 1 176      |               |                     |                      |
| Not 18 | Kortfristiga placeringar                                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | HSB Mälardalarna                                                                                                                                                      | 200 000        | 200 000    |               |                     |                      |
| Not 19 | Eget kapital                                                                                                                                                          |                |            |               |                     |                      |
|        |                                                                                                                                                                       | Uppl. avgifter | Insatser   | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat       |
|        | Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 0              | 257 230    | 2 285 445     | 2 527 217           | 310 334              |
|        | Omföring av årets resultat enligt årsstämma                                                                                                                           |                |            |               | 310 334             | -310 334             |
|        | Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                |            | -292 275      | 292 275             |                      |
|        | Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan                                                                                                                         |                |            | 60 000        | -60 000             |                      |
|        | Årets resultat                                                                                                                                                        |                |            |               |                     | -74 511              |
|        | Belopp vid årets slut                                                                                                                                                 | 0              | 257 230    | 2 053 170     | 3 069 827           | -74 511              |
| Not 20 | Långfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer     | Ränta      | Konv.datum    | Belopp              | Nästa års amortering |
|        | Swedbank                                                                                                                                                              | 2850595196     | 4,86%      | 2024-05-28    | 1 479 000           | 87 000               |
|        | Swedbank                                                                                                                                                              | 2852989470     | 5,00%      | 2024-03-28    | 875 000             | 100 000              |
|        | Swedbank                                                                                                                                                              | 2858965649     | 2,85%      | 2027-04-23    | 5 250 000           | 120 000              |
|        | Swedbank                                                                                                                                                              | 2859787711     | 2,63%      | 2025-02-28    | 5 340 000           | 120 000              |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 12 944 000          | 427 000              |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                        |                |            |               | 10 403 000          |                      |
|        | Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                |            |               |                     | 10 809 000           |
|        | Ställda säkerheter                                                                                                                                                    |                |            |               |                     |                      |
|        | Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.                                                                                             |                |            |               |                     |                      |
|        | Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                |            |               | 15 673 921          | 15 673 921           |
|        | Summa ställda säkerheter                                                                                                                                              |                |            |               | 15 673 921          | 15 673 921           |
| Not 21 | Kortfristiga skulder till kreditinstitut                                                                                                                              |                |            |               |                     |                      |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                |            |               | 427 000             | 427 000              |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)                                                                                                       |                |            |               | 2 114 000           | 2 114 000            |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 2 541 000           | 2 541 000            |
| Not 22 | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                |            |               |                     |                      |
|        | Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                |            |               | 0                   | 13 104               |
|        | Källskatt                                                                                                                                                             |                |            |               | 0                   | 23 535               |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 0                   | 36 639               |
| Not 23 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                          |                |            |               |                     |                      |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                |            |               | 269 262             | 241 935              |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                |            |               | 57 712              | 56 788               |
|        | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                |            |               | 98 575              | 83 064               |
|        |                                                                                                                                                                       |                |            |               | 425 549             | 381 787              |

| Noter                                           | 2023-12-31                                                     | 2022-12-31              |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Ludvika, 2024                                   |                                                                |                         |
| Digitalt signerad av                            |                                                                |                         |
| .....<br>Anette Lindberg                        | .....<br>Christina Lindell                                     | .....<br>Håkan Åhrås    |
| .....<br>Ingela Hedlund                         | .....<br>Joakim Yrjönheikki                                    | .....<br>Mihael Smoljar |
| .....<br>Maria Hed                              |                                                                |                         |
| Vår revisionsberättelse har lämnats 2024        |                                                                |                         |
| .....<br>Lena Bäcker<br>Av stämman vald revisor | .....<br>Tommy Mårtensson<br>Av HSB Riksförbund utsedd revisor |                         |





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Venus i Ludvika



142  
KR/KVM  
SPARANDE



3023  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



189  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



654  
KR/KVM  
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

2023

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Venus i Ludvika  
RIKTVÄRDENSKALA  
783800-1589

17 (17)

|                                                                                                                               | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Sparande</b><br>142<br>kr/kvm            | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)                         | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.                                                                                                                                                    | 4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                                          |
|  <b>Investeringsbehov</b><br><br>kr/kvm      | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  <b>Skuldsättning</b><br>3023<br>kr/kvm      | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                                  | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.                                                                                | 5 = < 2 000 kr/kvm<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|  <b>Räntekänslighet</b><br><br>5%            | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna                                             | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.                                                                                | 5 = < 4 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  <b>Energikostnad</b><br><br>189<br>kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                     | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.                                                                                                                                                           | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.                                                                                                    |
|  <b>Tomträtt</b><br>Nej                    | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)                                                | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.                                                                                                                                                            | Ja eller nej                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  <b>Årsavgift</b><br>654<br>kr/kvm         | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)                                                                                         | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.  | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.                                                                                                                                                                                                               |

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Ludvika, org.nr. 783800-1589

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Ludvika 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 Venus i Ludvika 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ludvika

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Bäcker  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Venus i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN AHRÅS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 17:54:54



**MIHAEL SMOLJAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:23:26



**INGELA HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 21:04:29



**CHRISTINA LINDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:08:52



**ANETTE LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:32:30



**JOAKIM YRJÖNHEIKKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:47:27



**MARIA HED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 20:51:23



**LENA BÄCKER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:40:17



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:53:42



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Venus i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA BÄCKER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:53:11



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:54:38



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.