



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Riksbankshuset i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Riksbankshuset i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 769618-0251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2009.

Föreningen har antagit HSB Normalstadgar 2023, vilka registrerades 2023-12-05 hos Bolagsverket. Första beslutet fattades vid årsstämman 2023-05-31 och andra beslutet vid extra stämman 2023-10-21 båda besluten fattades med acklamation.

Energideklarationen är utförd och godkänd under 2019.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes och godkändes under 2021. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Riksbanken 1	2009-11-03	1903 och ombyggnadsår 2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. 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 ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1743
Totalt 16 objekt		1743

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2,5 rok, 13 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Malmberg	Ordförande
Jan-Olof Olsson	Ledamot
Birgitta Larsson	Ledamot
Per Ola Widjer	Ledamot
Daniel Taimory	Ledamot
Roger Karlsson	Ledamot
Martin Blomberg	Ledamot
André Siitam	Ledamot
Dan Nyberg	Ledamot, HSB NG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Malmberg, Jan-Olof Olsson, Birgitta Larsson och Per Ola Widjer.

Firman tecknas två i förening av Thomas Malmberg, Jan-Olof Olsson, Birgitta Larsson och Per Ola Widjer.

Revisorer har varit: Rene Schultz med Gudrun Heitler som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tore Larsson (sammankallande) och Inger Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-21, gällande HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en enkel 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 samband med uppdateringen av föreningens underhållsplan.

Ekonomi:

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10,0%.

En förändring av årsavgiften med +10,0% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024. Efter avsättning till yttre fond 235 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 130 500 kr, så blir det ett beräknat resultat med -228,900 kr .

Föreningens lån har under året splittrats upp 5 delar med olika löptider och föreningen under året amorterat 100 000 kr. Detta i syfte att i framtiden minska räntekänsligheten. Nästa låneomsättning är först 2026-03-30, se Not 13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Installation av värmekablar på tak, hängrännor och stuprör
- Åtgärder för radontätning
- Målning av utvändigt staket, källare och garage
- Anläggning av häckar och bersåer
- Utvändig renovering och målning av fönster
- Renovering av Riksvapen
- Fasadarbeten p g av vattenläckage, västfasad
- All fastighetsbelysning utbytt till LED
- Utbyte av porttelefonanläggning
- Målning av entrédörrar
- Komplettering av gym med multigym, roddmaskin och ergometercykel
- Putslagning trappa samt ledstång vid grind
- Målning av pelare i trapphus
- Ny fasadbelysning installerad
- Felaktigheter i värmesystem, felkopplade radiatorer har åtgärdats.

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

Årtal	Ändamål
2024	Slutlig inreglering av värmesystem utföres i januari 2024
2024	Nya fläktar och rengöring av ventilationskanaler i lägenheterna
2023 - 2028	Etappvis Utvändig fönstermålning
2023 - 2028	Etappvis målning av utvändigt staket.
2023 - 2028	Etappvis målning av trapphus invändigt
2023 - 2028	Etappvis målning garage, cykelförråd samt gemensamhetsutrymme
2023 -2028	Löpande myndighetsbesiktningar, kontroller och underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	77	172	209	249
Skuldsättning, kr/kvm	5 823	5 881	6 454	6 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 823	5 881	6 454	6 454
Räntekänslighet, %	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	198	211	209	170
Årsavgifter, kr/kvm	765	695	688	688
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	780	702	696	695
Nettoomsättning, tkr	1 345	1 223	1 214	1 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	-432	-224	-222	-86
Soliditet, %	80	80	79	79

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror främst på ökade räntekostnader samt föreningens avskrivningar. Inför 2024 höjs årsavgifterna med 10 %.

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 000 000	0	0	37 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 860 000	0	0	6 860 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	842 646	0	133 831	976 477
S:a bundet eget kapital, kr	44 702 646	0	133 831	44 836 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 924 309	-224 095	-133 831	-3 282 235
Årets resultat, kr	-224 095	224 095	-431 998	-431 998
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 148 404	0	-565 829	-3 714 233
S:a eget kapital, kr	41 554 242	0	-431 998	41 122 244

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 230 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 169 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	-3 148 404
Årets resultat, kr	-431 998
Reservation till underhållsfond, kr	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 169
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 714 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 714 233

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

Årets resultat efter fondförändring är -565 829

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 345 308	1 223 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 757	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 359 065	1 223 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-819 079	-758 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 639	-83 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-470 009	-470 009
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 372 727	-1 311 936
RÖRELSERESULTAT		-13 662	-88 756
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		210	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-418 546	-135 370
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-418 336	-135 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-431 998	-224 095
ÅRETS RESULTAT		-431 998	-224 095

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	51 061 046	51 531 054
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 061 046	51 531 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		51 061 546	51 531 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	363 344	30 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 885	34 724
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		400 229	64 724
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	20 918
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	20 918
Kassa och bank	Not 12	16 033	387 220
<i>Summa kassa och bank</i>		16 033	387 220
Summa omsättningstillgångar		416 263	472 863
SUMMA TILLGÅNGAR		51 477 808	52 004 417

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 860 000	43 860 000
Fond för yttre underhåll	976 477	842 646
<i>Summa bundet eget kapital</i>	44 836 477	44 702 646
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 282 235	-2 924 309
Årets resultat	-431 998	-224 095
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-3 714 233	-3 148 404
Summa eget kapital	41 122 244	41 554 242
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 10 150 000	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 150 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	10 250 000
Leverantörsskulder	0	2 931
Skatteskulder	25 424	24 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 180 140	172 940
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	205 564	10 450 175
Summa skulder	10 355 564	10 450 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 477 808	52 004 417

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-13 662	-88 756
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	470 009	470 009
	<u>456 347</u>	<u>381 253</u>
Erhållen ränta	210	31
Erlagd ränta	-418 546	-135 370
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>38 011</u>	<u>245 913</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 161	-32 135
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 389	-20 042
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>41 239</u>	<u>193 736</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-100 000	-1 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-100 000</u>	<u>-1 000 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-58 761	-806 264
Likvida medel vid årets början	408 139	1 214 402
Likvida medel vid årets slut	<u>349 378</u>	<u>408 139</u>
	-58 761	-806 264

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Kvarvarande avskrivningstid på fastigheten 106 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 332 732	1 211 568
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 560	9 600
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 016	2 012
	1 345 308	1 223 180
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag, <i>elstöd</i>	13 757	0
	13 757	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-137 911	-71 994
El	-48 155	-76 603
Uppvärmning	-252 148	-244 645
Vatten	-45 478	-47 054
Renhållning	-27 551	-27 482
TV, bredband, iptelefoni	-70 852	-70 852
Serviceavtal	0	-2 739
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 895	-5 541
Förvaltningskostnader	-66 023	-91 280
Försäkringar	-28 820	-26 685
Fastighetsskatt	-25 424	-24 304
Periodiskt underhåll	-96 169	-54 261
Övriga driftskostnader	-11 654	-15 412
	-819 079	-758 852
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll målning pelare	0	-54 261
Underhåll belysning	-96 169	0
	-96 169	-54 261
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 500	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-57 632	-55 920
Föreningsverksamhet	-1 819	-3 033
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 104	-3 104
Medlemsavgifter HSB	-11 584	-11 127
Stämman och styrelse	0	-391
	-83 639	-83 075
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-470 009	-470 009
	-470 009	-470 009

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

54 345 698

54 345 698

Ingående anskaffningsvärde mark

1 514 302

1 514 302

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**55 860 000****55 860 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 328 946

-3 858 937

Årets avskrivningar byggnader

-470 009

-470 009

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 798 954****-4 328 946****Utgående redovisat värde****51 061 046****51 531 054**

Redovisade värden byggnader

49 546 744

50 016 752

Redovisade värden mark

1 514 302

1 514 302

Fastighetsbeteckning: Riksbanken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2009	26 000 000	5 200 000	31 200 000	31 200 000
		26 000 000	5 200 000	31 200 000	31 200 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

12 000 000

12 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**12 000 000****12 000 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

333 344

0

Skattekonto

30 000

30 000

363 344**30 000****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 885

34 724

36 885**34 724****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Länsförsäkringar, avslutat konto

0

20 918

0**20 918****Not 12 KASSA OCH BANK**

Länsförsäkringar, kort

16 033

387 220

16 033**387 220**

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,19%	2026-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek	3,99%	2028-03-30	2 000 000	0
Stadshypotek	4,29%	2027-10-30	3 150 000	0
Stadshypotek	4,41%	2026-10-30	3 000 000	0
			10 150 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				0
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,25%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				10 150 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	2 395	1 851
Förutbetalda årsavgifter och hyror	111 542	101 403
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 203	69 686
	180 140	172 940

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Thomas Malmberg.....
Jan-Olof Olsson.....
Birgitta Larsson.....
Per Ola Widjer.....
Daniel Taimory.....
Roger Karlsson.....
Martin Blomberg.....
André Siitam.....
Dan Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
René Schultz

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg, org.nr. 769618-0251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsförening Riksbankshuset i Vänersborg 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 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 provar 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

René Schultz
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

THOMAS MALMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 12:36:58



PER OLA WIDJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:48:32



MARTIN BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 23:03:51



ANDRÉ SIITAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:38:16



ROGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 13:05:02



DANIEL TAIMORY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:34:38



BIRGITTA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 12:33:03



JAN-OLOF OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:26:25



DAN NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 13:10:01



RENE SCHULTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:44:54



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:30:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

RENE SCHULTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:46:11



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:29:16



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.