

Årsredovisning
för
**HSB Bostadsrättsförening Illern i
Vänersborg**

762500-0620

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Illern i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Nikola Odobasic	Ordförande
Tomas Karlsson	vice ordförande
Rolf Asp	
Elin Lindberg	
Rickard Kylberg	
Torsten Gunnarsson	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2026
2026
2025

Styrelsesuppleanter

Martin Karlén
Jonny Sunesson

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten.

Firmatecknare har varit förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Representanter till HSB distriktsstämma

Föreningens representant i fullmäktige har varit Rolf Asp med Nikola Odobasic som suppleant.

Ordinarie revisorer

Ingrid Olofsson
Fiola Rexhepi

intern revisor
BoRevision i Sverige AB

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Revisorssuppleanter

Britt Johansson

internrevisor

Valda t.o.m. årsstämman
2025

Valberedning

Karl-Erik Olsson

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman
2025

Anna-Lisa Löfgren

2025

Christina Tengström

2025

Fastigheter

Föreningens fastighet Illern 4 bebyggdes åren 1963-1964 och innehas med äganderätt.

På fastigheten finns 5 st bostadshus med 13 uppgångar med adresserna:

Roddaregatan 3,5,7,9 och 11

Bostäder	10 st 1 rok	407 kvm
	12 st 2 rok	692 kvm
	38 st 3 rok	2873 kvm
	2 st 4 rok	193 kvm
	<u>4 st 5 rok</u>	<u>436 kvm</u>
	66 st	4601 kvm

Varmgarage 13 st 542 kvm

Kallgarage 16 st

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

Underhåll

Föreningen följer en tio-årig underhållsplan som upprättades 2024.

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

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll 2024

Brunnsbyte för dränering och dagvatten

Renovering av balkonger

Tidigare utfört underhåll

Fönsterbyte	1986
Ombyggnad tak	1987
Kulvertbyte mellan huskroppar	2000
Dränering	2001
Stambyte och badrumsrenovering	2004
Utbyte tvättmaskiner	2008
Asfaltering mellan 7an och 9an	2015
Nya entrédörrar	2016
Nya lägenhetsdörrar	2019
Asfaltering mellan 3an och 5an	2021
Fasadreparation	2021
Fler boendeparkeringar	2021
Spolning av alla vattenbrunnar	2021

Ventilbyte i 9an och 11an	2021
Målning av takplåtar	2021
Religning 9an	2022
Laddstolpar	2022
Asfaltering	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takbyte har påbörjats på alla 5 byggnader och avslutas i början på 2025. Total anbudssumma var 7.690.000 kr inkl moms. För finansiering av takbytet togs ett nytt lån från Stadshypotek med 6 miljoner kronor.

Avgifter

Årsavgiften höjdes senast 2025-01-01 med 5 %.

Därefter utgör den genomsnittliga årsavgiften inkl värme 736 kr per kvm lägenhetsyta.

Medlemsinformation

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

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

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

Föreningen tillämpar HSB normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsföreningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	701	682	661	661
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 058	938	1 018	1 079
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 300	1 048	1 138	1 206
Sparande per kvm (kr/kvm)	206	245	235	182
Räntekänslighet (%)	3,0	1,4	1,6	1,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	196	192	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	93,0	92,0	95,0
Nettoomsättning	3 470	3 387	3 277	3 207
Resultat efter finansiella poster	602	153	352	117

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	454 035	2 225 274	342 100	153 089	3 174 498
Disposition av föregående års resultat:		148 986	4 103	-153 089	0
Årets resultat				601 837	601 837
Belopp vid årets utgång	454 035	2 374 260	346 203	601 837	3 776 335

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	346 203
årets vinst	601 837
	948 040

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	0
reservering fond för yttre underhåll	600 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-216 618
i ny räkning överföres	564 658
	948 040

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

✍

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 470 136 3 470 136	3 387 466 3 387 466
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-216 618	-851 014
Fastighetsavgift/skatt		-117 740	-115 034
Driftskostnader	4	-1 862 785	-1 626 981
Personalkostnader	5	-386 596	-385 567
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 624 -2 823 363	-255 066 -3 233 662
Rörelseresultat		646 773	153 804
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 945	58 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 881 -44 936	-59 364 -715
Resultat efter finansiella poster		601 837	153 089
Resultat före skatt		601 837	153 089
Årets resultat		601 837	153 089

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 551 372	5 781 196
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 300	13 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	6 690 300	0
		12 244 972	5 794 296
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 245 472	5 794 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 149	6 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 858	93 713
		107 007	100 354
<i>Kassa och bank</i>		4 022 649	2 653 505
Summa omsättningstillgångar		4 129 656	2 753 859
SUMMA TILLGÅNGAR		16 375 128	8 548 655

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		454 035	454 035
Fond för yttre underhåll		2 374 260	2 225 274
		2 828 295	2 679 309
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		346 203	342 100
Årets resultat		601 837	153 089
		948 040	495 189
Summa eget kapital		3 776 335	3 174 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 397 242	864 904
Summa långfristiga skulder		9 397 242	864 904
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 184 904	3 957 242
Leverantörsskulder		1 514 981	109 950
Aktuella skatteskulder		10 006	7 300
Övriga skulder		73 656	22 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		418 004	412 210
Summa kortfristiga skulder		3 201 551	4 509 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 375 128	8 548 655

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	646 773	153 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	239 624	255 066
Erhållen ränta	93 945	58 649
Erlagd ränta	-138 881	-59 364
Betald inkomstskatt	7 677	-2 415

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

849 138 405 740

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-11 624	-47 916
Förändring av leverantörsskulder	1 405 031	-315 081
Förändring av kortfristiga skulder	56 899	-760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 299 444	41 983

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 690 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 690 300	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av lån	-240 000	-415 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 760 000	-415 000

Årets kassaflöde

1 369 144 -373 017

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 2 653 505 3 026 522

Likvida medel vid årets slut

4 022 649 2 653 505

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

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

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värme, fönster, stambyte och yttertak.

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

Byggnader	1,3%
Tak	3,3%
Stambyte	1,9%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Skatter

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 653 000	9 505 000
	10 653 000	9 505 000 ²

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 859 029	2 772 160
El-avgifter	122 065	118 812
Avgifter kabel-tv och bredband	244 900	245 210
Hyror garage, p-platser och extraförråd	224 592	219 184
Hyra gästrum	12 150	9 100
Övriga intäkter	7 400	23 000
	3 470 136	3 387 466

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

Not 3 Underhåll

	2024	2023
Underhåll		
Periodiskt underhåll	216 618	851 014
Budgeterad kostnad	250 000	1 000 000

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Reparationer	141 692	126 937
Fastighetsskötsel	76 112	76 112
BoRevision AB, revisionsuppdrag	15 750	13 250
Bevakning	9 464	9 476
Fastighetsförsäkring	42 136	38 905
Renhållning	52 594	55 455
Fjärrvärme	703 897	606 252
Vatten	234 798	197 445
El	253 485	202 867
Avgifter kabel-TV / Bredband	249 461	249 436
Medlemsavgift HSB Norra Götaland	34 670	33 134
Övriga kostnader	48 726	17 712
	1 862 785	1 626 981

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	117 400	99 000
Löner och övriga ersättningar	183 635	200 185
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
	305 035	303 185
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	81 561	82 382
	81 561	82 382
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	386 596	385 567

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 233 641	13 233 641
Försäljningar/utrangeringar	-32 649	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 200 992	13 233 641
Ingående avskrivningar	-7 452 445	-7 207 179
Försäljningar/utrangeringar	32 649	0
Årets avskrivningar	-229 824	-245 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 649 620	-7 452 445
Utgående redovisat värde	5 551 372	5 781 196
Taxeringsvärden byggnader	33 581 000	33 581 000
Taxeringsvärden mark	11 835 000	11 835 000
	45 416 000	45 416 000
Bokfört värde mark	253 700	253 700
	253 700	253 700

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 000	252 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 000	252 000
Ingående avskrivningar	-238 900	-229 100
Årets avskrivningar	-9 800	-9 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 700	-238 900
Utgående redovisat värde	3 300	13 100

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	6 690 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 690 300	0
Utgående redovisat värde	6 690 300	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
En andel i HSB Norra Götaland ek.för.	500	500
	500	500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,89	2027-12-01	6 000 000	0
Stadshypotek	2,73	2026-12-01	3 287 500	3 387 500
Stadshypotek	3,72	2027-03-30	429 742	529 742
Stadshypotek	1,03	2025-09-30	864 904	904 904
			10 582 146	4 822 146
Kortfristig del av långfristig skuld			1 184 904	3 957 242

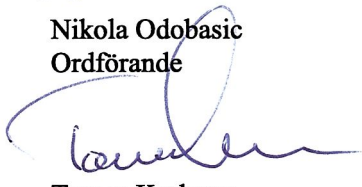
Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18)

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

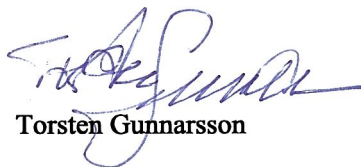
Vänersborg den 30 april 2025



Nikola Odobasic
Ordförande



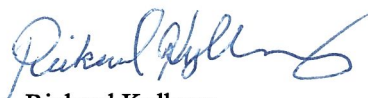
Tomas Karlsson



Torsten Gunnarsson



Rolf Asp



Rickard Kylberg



Elin Lindberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-07



Ingrid Olofsson
Av föreningen vald revisor



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ilern i Vänersborg, org.nr. 762500-0620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ilern i Vänersborg för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ilern i Vänersborg för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7 / 5 2025



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingrid Olofsson
Av föreningen vald revisor