



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vingen i Forserum

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vingen i Forserum

Org. Nr 716403-5045

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01-2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989 på fastigheten Vingen 1 i Forserum som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 15 uppgångar med adresserna: Kyrkogatan 6 A-G samt 8 A-H.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	3 rok	504 m ²	
		9 st	4 rok	1 022 m ²	
		15 st		1 526 m ²	
Garage*)					
P-platser					
		15 st			
Totalt		15 st		1 526 m ²	

*) Ett garage per lägenhet ingår i upplåtelsen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installation av automover för gräsmattorna.
- Installerat ladd stationen.
- Kompressorbyte.
- Kontroll av 15 st frånluftsvärmepumpar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Ett omfattande underhåll har gjorts 2024 genom målning av vita trädetaljer från vindskivor till gavelspetsar och takfötter. Därtill har takkuporna målats i en första omgång. Hela fem elpannor har dessutom installerats. Ytterligare har bytts ut i början av år 2025.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Yttre besiktning genomfördes den 2024-09-24.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Resterande takkupor och takventiler ska målas under våren 2025 så snart vädret tillåter. Efter 2024 års miljoninvestering kommer vi nu till några sparår för att bygga upp egna medel till kommande underhåll.

Aktiviteter

Föreningen har anordnat 2 städdagar med efterföljande korvgrillning och fika.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % 2025-01-01. Kostnaden för värme ingår ej i årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket täcks till del av underhållsfonden. Vi har ett sparande på 274 kr/kvm.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar, via Säkra.
- Fiber, Telia.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 på stämman deltog 20 medlemmar, representerade 12 bostadsrätter.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar (föregående års antal 24) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Rohnny Andersson	ordförande (avliden i aug 2024)
Carina Klasson	sekreterare
Anna Kyhlberg	ledamot
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anna Kyhlberg och Rohnny Andersson som avled i augusti 2024. Efter att Rohnny avled har Rolf Lind varit tillförordnad ordförande i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Kyhlberg, Carina Klasson, och Rolf Lind två i förening.

Jens Åstrand och Joakim Forslund har varit vicevärdar.

Revisor har varit Fredrika Åstrand med som Brith Stråle suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen utser representant till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Inga-Lill Karlsson sammankallande och Therese Malmtoft.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 061	1 041	1 014	1 002	1 003
Res. efter finansiella poster, tkr	-265	198	210	-45	233
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	691	680	663	653	653
Skuldsättning kr per kvm	2 591	2 742	2 931	3 119	3 308
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 591	2 742	2 931	3 119	3 308
Sparande per kvm	274	329			
Räntekänslighet, %	3,8	4,0			
Energikostnad per kvm	77	71			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	100			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	915 002	0	1 043 294	4 593 983	195 757
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	195 757	-195 757
			1 043 294	4 789 740	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			93 000	-93 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-409 255	409 255	
Årets resultat					-264 781
Belopp vid årets slut	915 002	0	727 039	5 105 995	-264 781

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 105 995
Årets resultat	<u>-264 781</u>
Till stämmans förfogande	4 841 214

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 841 214</u>
	4 841 214

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 727 039 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 060 915	1 040 770
Summa rörelsens intäkter		1 060 915	1 040 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-371 312	-321 970
Periodiskt underhåll	Not 3	-409 255	-60 156
Övriga externa kostnader	Not 4	-20 600	-21 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-51 110	-50 543
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-273 350	-246 900
Summa rörelsens kostnader		-1 125 627	-700 869
Rörelseresultat		-64 712	339 901
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 268	11 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 336	-155 384
Summa finansiella poster		-200 068	-144 145
Resultat efter finansiella poster		-264 781	195 757
Årets resultat		-264 781	195 757

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	9 710 579	9 438 329
Mark			598 560	598 560
Markanläggningar		Not 8	70 865	80 965
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	12 000	18 000
			<u>10 392 004</u>	<u>10 135 854</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

10 392 50410 136 354**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7 930	0
Avräkningskonto HSB Göta			115 794	778 089
Övriga fordringar		Not 11	14 906	17 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	47 669	34 519
			<u>186 299</u>	<u>829 661</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	0	150 000
---------------------------------	--	--------	---	---------

Kassa och bank

Bankkonton			12 069	3 148
			<u>12 069</u>	<u>3 148</u>

Summa omsättningstillgångar

198 368982 809**Summa tillgångar****10 590 872****11 119 163**

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	915 002	915 002
Fond för yttre underhåll	727 039	1 043 294
	<u>1 642 041</u>	<u>1 958 296</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 105 995	4 593 983
Årets resultat	-264 781	195 757
	<u>4 841 214</u>	<u>4 789 740</u>
Summa eget kapital	<u>6 483 255</u>	<u>6 748 036</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 508 135	2 285 000
	<u>1 508 135</u>	<u>2 285 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 445 000	1 899 135
Leverantörsskulder	30 322	56 522
Skatteskulder	17 153	23 227
Övriga skulder	Not 15 0	485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 107 007	106 758
	<u>2 599 482</u>	<u>2 086 127</u>
Summa skulder	<u>4 107 617</u>	<u>4 371 127</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 590 872</u>	<u>11 119 163</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-264 781	195 757
Avskrivningar	273 350	246 900
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	8 569	442 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 933	-6 462
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-32 510	-17 189
Kassaflöde från löpande verksamhet	-42 873	419 006
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-529 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-529 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-231 000	-288 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-231 000	-288 000
Årets kassaflöde	-803 373	131 006
Likvida medel vid årets början *)	931 237	800 231
Likvida medel vid årets slut *)	127 864	931 237

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,72
Ombyggnader	5,00
Markanläggning	10,00
Inventarier	20,00

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 936 146 kr.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 047 612	1 027 080
	Elintäkter	6 382	10 887
	Övriga intäkter	6 921	2 803
		1 060 915	1 040 770
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	7 681	16 127
	Reparationer	10 550	3 500
	El	34 385	33 514
	Vatten	83 628	74 599
	Sophämtning	22 368	22 030
	Övriga avgifter	30 999	26 232
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 110	88 223
	Förvaltningsarvoden	47 030	46 080
	Övriga driftskostnader	28 561	11 666
		371 312	321 970
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	409 255	60 156
		409 255	60 156
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 600	11 300
	Medlemsavgifter	10 000	10 000
		20 600	21 300
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	25 650	28 000
	Vicevärdsarvode	15 708	14 496
	Revisorsarvode	2 300	2 300
	Löner och andra ersättningar	500	685
	Sociala kostnader	6 952	5 062
		51 110	50 543
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	257 250	230 800
	Inventarier	6 000	6 000
	Markanläggningar	10 100	10 100
		273 350	246 900

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 417 033	13 417 033
Årets investering	529 500	0
Årets försäljning/utrangering	-239 912	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 706 621	13 417 033
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 978 704	-3 747 904
Årets avskrivningar	-257 250	-230 800
Årets försäljning/utrangering	239 912	0
Utgående avskrivningar	-3 996 042	-3 978 704
Utgående bokfört värde	9 710 579	9 438 329
Taxeringsvärde för Vingen 1		
Byggnad - bostäder	11 898 000	9 918 000
	11 898 000	9 918 000
Mark - bostäder	2 250 000	1 845 000
	2 250 000	1 845 000
Taxeringsvärde totalt	14 148 000	11 763 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	101 165	101 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 165	101 165
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 200	-10 100
Årets avskrivningar	-10 100	-10 100
Utgående avskrivningar	-30 300	-20 200
Bokfört värde	70 865	80 965
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	30 000	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000
Ingående avskrivningar	-12 000	-6 000
Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
Utgående avskrivningar	-18 000	-12 000
Bokfört värde	12 000	18 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	734
Skattekonto	14 906	14 319
Övriga fordringar	0	2 000
	14 906	17 053
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 669	34 519
	47 669	34 519

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 13 Kortfristiga placeringar		
HSB Revers	0	150 000
	0	150 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amort./konv.
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Total låneskuld		
SBAB 19526925 5,51% 2025-09-15 1 025 000		1 025 000
SBAB 19526984 5,51% 2025-09-15 1 260 000		1 260 000
Stadshypotek AB 782821 3,48% 2026-10-30 1 668 135		160 000
	3 953 135	2 445 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 508 135
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		2 853 135
Kortfristig del av långfristig skuld	2 445 000	1 899 135
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 859 000	12 859 000
Varav obelånade	7 079 000	7 079 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	362
Arbetsgivaravgifter	0	123
	0	485
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 153	19 295
Övriga upplupna kostnader	12 601	11 300
Förutbetalda hyror och avgifter	77 253	76 163
	107 007	106 758

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad		

Forserum

..... Anna Kyhlberg	 Carina Klasson	 Rolf Lind
------------------------	-------------------------	--------------------

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

..... Fredrika Åstrand Av föreningen vald revisor	 Helin Karam BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vingen i Forserum, org.nr. 716403-5045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vingen i Forserum för räkenskapsåret 2024.

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. 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 uppger, 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 Vingen i Forserum för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrika Åstrand
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vingen i Forserum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF LIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 19:47:50



ANNA KYHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:29:35



CARINA KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:38:54



FREDRIKA ÅSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:54:56



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:33:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vingen i Forserum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIKA ÅSTRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:53:01



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 08:34:10



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.