



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vårlöken i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vårlöken i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0399 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Vårlöken	1957-08-06	1958
Vårlöken 1	1957-08-06	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. 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
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5705
1	föreningslokal	0
32	p-platser	0
Totalt 103 objekt		5705

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 4 rok.

32 st p-platser varav 17 av platserna är försedda med laddstolpar.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Lundqvist	Ordförande
Maria Thelin	HSB - Ledamot
Peter Pihl	Ledamot
Kim Börjesson	Ledamot
Johan Mårtensson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Lundqvist, Kim Börjesson, Line Andersson Kristiansen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Firmatecknare har varit: Lennart Lundqvist, Peter Pihl, Kim Börjesson, Johan Mårtensson.

Revisorer har varit: Isabella Wesström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Camilla Lundblad (sammankallande), Marina Leckborn , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 24 varav 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-08-31.

Under året har följande underhåll och reparationer utförts:

- Ställt iordning ett nytt förråd för alla gemensamm trädgårdsredskap som föreningen har, och bytt lås till detta så att alla medlemmar kan få tillgång till dem när de behöver.
- Vi har tagit bort oljeavskiljaren vid spolplatsen. Detta medför att vi inte längre kan tvätta våra bilar där.
- Vi har fyllt på med sand i våra sandlådor.
- Fått en "Hustomt" som utför mindre uppdrag åt föreningen.
- Sanerat 2 lägenheter från ohyra.
- 2 av föreningens styrelsemedlemmar har valt att avgå under året.

Startade förstudie med stambyte genom att börja ta fram ett förfrågningsunderlag inför år 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	197	268	75	244	233
Skuldsättning, kr/kvm	2 890	3 000	2 620	2 765	1 770
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 890	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	238	215	233	132	128
Årsavgifter, kr/kvm	934	849	809	793	770
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	947	918	851	822	786
Nettoomsättning, tkr	5 385	5 202	4 852	4 594	4 481
Resultat efter finansiella poster, tkr	352	691	-2 919	612	1 014
Soliditet, %	15	10	11	23	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	197 500	0	0	197 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 130 339	0	504 920	2 635 259
S:a bundet eget kapital, kr	2 327 839	0	504 920	2 832 759
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-324 762	691 481	-504 920	-138 201
Årets resultat, kr	691 481	-691 481	351 904	351 904
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	366 719	0	-153 016	213 703
S:a eget kapital, kr	2 694 558	0	351 904	3 046 462

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 080 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	366 719
Årets resultat, kr	351 904
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 080
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	213 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	213 703

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 384 849	5 201 769
Övriga rörelseintäkter	Not 2	16 366	36 914
Summa rörelseintäkter		5 401 215	5 238 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 877 611	-2 640 685
Underhållskostnader	Not 4	-95 080	-157 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-700 296	-664 557
Personalkostnader	Not 6	-173 049	-150 771
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-678 653	-678 653
Summa rörelsekostnader		-4 524 689	-4 292 166
Rörelseresultat		876 526	946 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 546	582
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-530 168	-255 617
Summa finansiella poster		-524 622	-255 035
Årets resultat	Not 10	351 904	691 481

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	16 682 546	17 361 199
Inventarier	Not 12	<u>0</u>	<u>0</u>
		16 682 546	17 361 199
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 683 046	17 361 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	7	4 076
Övriga fordringar	Not 15	1 420 334	3 305 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>251 210</u>	<u>238 680</u>
		1 671 552	3 548 469
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 500 000	0
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		4 171 552	3 548 469
Summa tillgångar		20 854 598	20 910 168

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	197 500	197 500
Underhållsfond	2 635 259	2 130 339
	<u>2 832 759</u>	<u>2 327 839</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-138 201	-324 762
Årets resultat	351 904	691 481
	<u>213 703</u>	<u>366 719</u>
Summa eget kapital	3 046 462	2 694 558
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 1 437 500	6 477 484
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 050 984	10 639 448
Leverantörsskulder	491 737	340 222
Skatteskulder	43 207	49 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 5 661	32 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 779 047	676 893
	<u>16 370 636</u>	<u>11 738 126</u>
Summa skulder	17 808 136	18 215 610
Summa Eget kapital och skulder	20 854 598	20 910 168

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	351 904	691 481
Avskrivningar	678 653	678 653
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 030 557	1 370 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 606	36
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	220 974	-78 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 234 925	1 291 572
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 337 397
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 337 397
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-628 448	2 171 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-628 448	2 171 552
Årets kassaflöde	606 477	2 125 727
Likvida medel vid årets början	3 033 379	907 652
Likvida medel vid årets slut	3 639 856	3 033 379

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	1,53%
Avskrivningstid på ombyggnader:	10 - 40 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 - 40 år%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20,00%

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 088 600	4 846 344
Årsavgifter elintäkter	239 252	255 317
Hyror	56 997	64 789
Övriga intäkter (Tvättstugeintäkter)	0	35 319
	5 384 849	5 201 769
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	16 366	36 914
<i>*Varav Skattereduktion förnybar el</i>	<i>8 363</i>	<i>8 359</i>
<i>*Varav elproduktion och överföringsersättning</i>	<i>7 203</i>	<i>20 798</i>
<i>*Varav försäkringersättning av värmepump</i>	<i>0</i>	<i>7 757</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	227 093	183 570
Reparationer	236 570	200 425
El	862 541	728 951
Vatten	494 292	498 146
Sophämtning	195 272	180 610
Övriga avgifter	275 626	282 265
Förvaltningsarvoden	440 593	435 159
Övriga driftskostnader	145 625	131 560
	2 877 611	2 640 685
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	34 125
Markytor	95 080	36 250
Utrustning	0	87 125
	95 080	157 500
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	650 090	621 180
Medlemsavgifter	30 000	30 000
Övriga externa kostnader	20 206	13 377
	700 296	664 557
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 500	47 300
Sammanträdesersättningar	0	10 500
Revisorsarvode	8 000	0
Löner och andra ersättningar	55 930	42 295
Sociala kostnader	38 419	32 476
	154 849	132 571
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	18 000	18 000
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	18 200	18 200
	173 049	150 771
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	437 006	437 006
Markanläggningar	241 647	241 647
	678 653	678 653

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	4 998	366
Övriga ränteintäkter	548	216
	5 546	582
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	529 664	219 412
Övriga finansiella kostnader	504	36 205
	530 168	255 617
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	351 904	691 481
Avsättning till underhållsfond	-600 000	-600 000
Disposition ur underhållsfond	95 080	157 500
Resultat efter underhållspåverkan	-153 016	248 981

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 413 323	20 824 121
Årets investeringar	0	1 589 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 413 323	22 413 323
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 751 205	-13 314 199
Årets avskrivningar	-437 006	-437 006
Utgående avskrivningar	-14 188 211	-13 751 205
Bokfört värde byggnader	8 225 112	8 662 118
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	9 246 174	8 994 369
Årets investeringar	0	251 805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 246 174	9 246 174
Ingående ackumulerade avskrivningar	-691 367	-449 720
Årets avskrivningar	-241 647	-241 647
Utgående avskrivningar	-933 014	-691 367
Bokfört värde markanläggningar	8 313 160	8 554 807
Bokfört värde mark	144 274	144 274
Bokfört värde byggnader och mark	16 682 546	17 361 199
Taxeringsvärde för Vårlöken 1		
Byggnad - bostäder	49 119 000	49 119 000
Mark - bostäder	52 780 000	52 780 000
Taxeringsvärde totalt	101 899 000	101 899 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	17 738 285	17 738 285
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	319 518	319 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 518	319 518
Ingående avskrivningar	-319 518	-319 518
Utgående avskrivningar	-319 518	-319 518
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	7	4 076			
	7	4 076			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 139 856	3 033 379			
Skattekonto	280 478	272 334			
	1 420 334	3 305 713			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	250 951	238 680			
Upplupna intäkter	259	0			
	251 210	238 680			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-31	2024-12-31	12 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-31	2024-03-31	3 mån	3,60%	1 500 000
					2 500 000
Fastränteplaceringar					2 500 000
					2 500 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	512322	0,89%	2024-06-30	5 039 984	124 448
*Stadshypotek	535430	4,95%	2024-02-02	1 125 000	100 000
*Stadshypotek	575940	4,95%	2024-01-11	2 511 000	54 000
*Stadshypotek	621189	4,95%	2024-01-19	1 880 000	40 000
*Stadshypotek	621190	4,95%	2024-01-19	1 495 000	60 000
*Stadshypotek	759871	4,83%	2024-01-19	3 000 000	0
Stadshypotek	794903	4,04%	2025-09-30	1 437 500	50 000
				16 488 484	428 448
Nästa års amortering beräknas uppgå till					428 448
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					14 622 536
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					15 050 984
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 437 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 346 244
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				450	13 254
Arbetsgivaravgifter				153	13 561
Mervärdesskatt				1 908	5 216
Övriga kortfristiga skulder				3 150	0
				5 661	32 031

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	94 896	56 847
Ovriga upplupna kostnader	236 702	185 285
Förutbetalda hyror och avgifter	447 449	434 761
	779 047	676 893

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Kungälv

Johan Mårtensson

Kim Börjesson

Lennart Lundqvist

Maria Thelin

Peter Pihl

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

Isabella Wesström
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårlöken i Kungälv, org.nr. 753300-0399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårlöken i Kungälv 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vårlöken i Kungälv 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isabella Wesström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LENNART LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 20:23:09



PETER PIHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:20:17



JOHAN MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:39:18



MARIA THELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:57:10



KIM BÖRJESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:03:36



ISABELLA WESSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:10:17



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:33:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ISABELLA WESSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:09:07



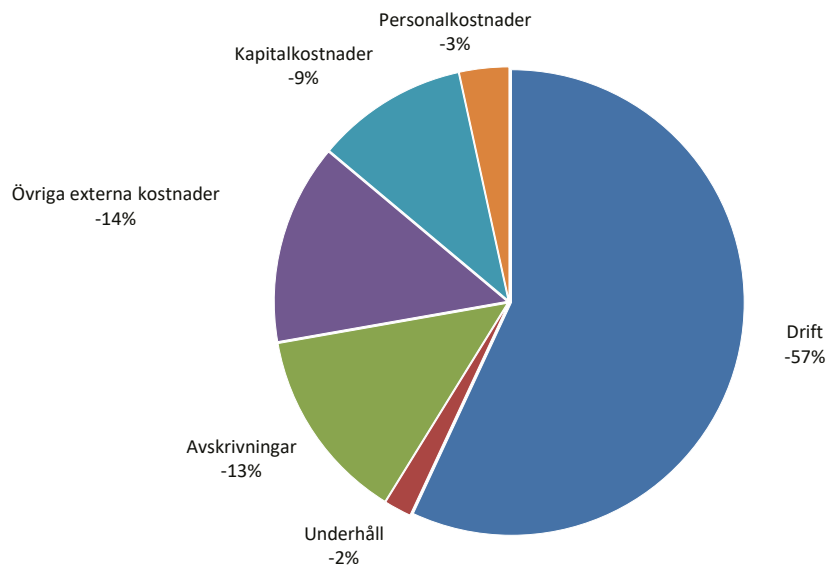
EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

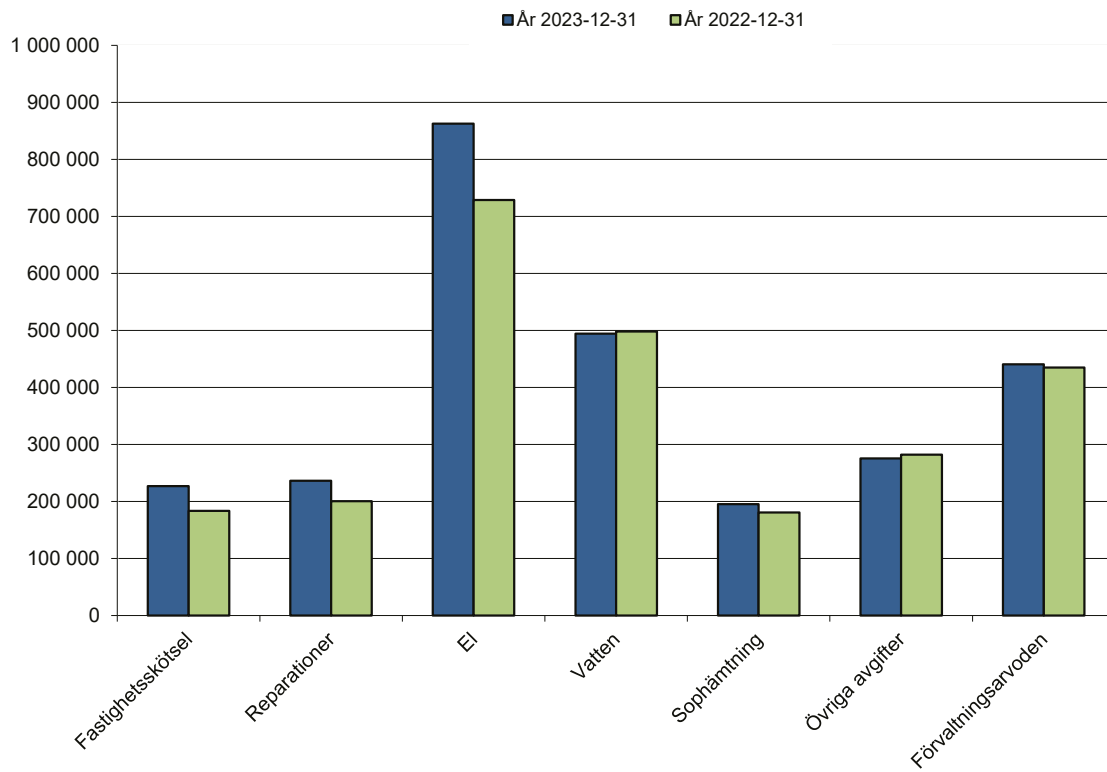
E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:33:03



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.