



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Viskafors 1 i Viskafors

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförförteckning. Av notförförteckningen 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 föreningsstämmans 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Viskafors I i Viskafors

Org nr 764500-2523

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 åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1956 på fastigheten Viskarhult 2:25 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Varbergsvägen 109 A och B i Viskafors.

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	3	st	1	rok	116,0	m ²
		8	st	2	rok	434,0	m ²
		2	st	3	rok	145,0	m ²
						13	st
Lokaler P-platser	Hyresrätt	2	st			151,0	m ²
	Hyresrätt	15	st			0	m ²
						17	st
Totalt		30	st			846	m ²

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

- Tilläggsisolering av vind (2023)
- Byte termostater alla lägenheter (2022)
- Nytt tak (2021)
- Nya lägenhetsdörrar (2018)
- Bergvärme (2014)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning. Föreningen har under året gjort följande underhåll:

- OVK och OVK-åtgärder.
- Tätskikt av balkonger
- Inspektion av brandskydd
- Underhåll av tvättstugan

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Översyn och rörarbeten i källare och eventuell målning av trappuppgång. I övrigt är inga större åtgärder planerade, underhåll efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 7% och ytterligare 7% fr.o.m. 2024-07-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr.o.m. 2025-01-01.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust på -1 798 kr för 2024.

Att resultatet blir negativt beror på avskrivningar och underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Föreningen har ett sparande på 302 kr/kvm samt ett positivt kassaflöde. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 73 985 kr. Resultatet kommer att följas upp och vi har gjort en avgiftshöjning from 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 14 (fg år 14) medlemmar. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

cm

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Tommie Andersson	ordförande, utsedd av HSB Göta
Karin Bengtsson	sekreterare
Aljona Markova	ledamot
Anton Lundh	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Tommie Andersson samt ledamöter Aljona Markova och Karin Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommie Andersson, Karin Bengtsson, Anton Lundh och Aljona Markova, två i förening.

Vicevärd har varit Sebastian Snooro.

Revisor har varit Inger Öjerhed, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Tommie Andersson med Karin Bengtsson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	759	690	677	647	632
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2	107	17	-8	141
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	1 035	919	888	849	841
Skuldsättning per kvm	2 040	2 118			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 484	2 578			
Sparande per kvm	302	270			
Räntekänslighet, %	2,4	2,8			
Energikostnad per kvm	219	200			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	93			

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Cm

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 060	0	816 524	-551 788	106 514
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				106 515	-106 514
				-445 273	
Reservering till yttre underhåll -24			188 000	-188 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-181 555	181 555	
Årets resultat					-1 798
Belopp vid årets slut	23 060	0	822 969	-451 719	-1 798

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-445 273
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-188 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostnad	181 555
Årets resultat	-1 798
Till stämmans förfogande	-453 517

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-453 517
	-453 517

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 822 969 kr.

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

Cm



Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	758 757	689 884
Summa rörelsens intäkter		758 757	689 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-338 494	-323 363
Periodiskt underhåll		-181 555	-46 345
Övriga externa kostnader	Not 3	-21 500	-20 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-86 007	-76 172
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-75 783	-75 783
Summa rörelsens kostnader		-703 339	-542 062
Rörelseresultat		55 418	147 822
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 592	12 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 809	-53 327
Summa finansiella poster		-57 217	-41 308
Resultat efter finansiella poster		-1 798	106 514
Årets resultat		-1 798	106 514
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 798	106 514
Reservering till fond för yttre underhåll		-188 000	-174 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		181 555	46 345
Resultat efter fondförändring		-8 243	-21 141

m



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafor 1 i Viskafor, 764500-2523

Balansräkning

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	Not 6	1 187 501	1 263 284
Mark			9 000	9 000
			<u>1 196 501</u>	<u>1 272 284</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 1 197 001 1 272 784

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta			796 704	785 409
Övriga fordringar		Not 8	27 833	35 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>33 468</u>	<u>17 571</u>
			858 004	838 459

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 9	200 000	200 000
---------------------------------	--	-------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar 1 058 004 1 038 459

Summa tillgångar **2 255 005** **2 311 243**

um



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Viskafor 1 i Viskafor, 764500-2523

Balansräkning

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 060 23 060

Fond för yttre underhåll

822 969 816 524

846 029 839 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-451 719 -551 788

Årets resultat

-1 798 106 514

-453 517 -445 274

Summa eget kapital

392 512 394 310

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10 0 182 960

0 182 960

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10 1 726 091 1 608 524

Leverantörsskulder

29 480 26 444

Fond för inre underhåll

887 887

Övriga skulder

Not 11 2 854 3 653

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12 103 182 94 466

1 862 494 1 733 973

Summa skulder

1 862 494 1 916 933

Summa eget kapital och skulder

2 255 005 2 311 243

cm

HSB Bostadsrättsförening Viskafors 1 i Viskafors, 764500-2523

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 798	106 514
Avskrivningar	75 783	75 783
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	73 985	182 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 250	-1 423
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	10 954	-2 462
Kassaflöde från löpande verksamhet	76 688	178 412
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-65 393	-73 524
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-65 393	-73 524
Årets kassaflöde	11 295	104 888
Likvida medel vid årets början *)	985 409	880 521
Likvida medel vid årets slut *)	996 704	985 409

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

cm

Noter

**2024-01-01
2024-12-31**

**2023-01-01
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	2,6

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

cm

Noter

**2024-01-01
2024-12-31**

**2023-01-01
2023-12-31**

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 176 467 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	707 208	638 580
Hyrer	43 800	43 800
Övriga intäkter	13 149	13 221
Bruttoomsättning	764 157	695 601
Hysesbortfall	-5 400	-5 717
	758 757	689 884

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård	3 000	13 375
Reparationer	23 383	15 799
El	133 747	119 984
Vatten	51 803	48 831
Sophämtning	31 743	32 042
Kabel-TV, internet	9 269	9 400
Övriga avgifter	14 573	13 453
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 438	13 438
Förvaltningsarvoden	44 823	43 587
Övriga driftskostnader	12 715	13 454
	338 494	323 363

cm

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 100	11 000
	Medlemsavgifter	9 400	9 400
		21 500	20 400
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	22 500	20 000
	Vicevärdsarvode	1 000	1 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	11 325	38 104
	Sociala kostnader	16 157	14 568
		53 482	76 172
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	32 525	0
		32 525	0
	Totalt	86 007	76 172
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	75 783	75 783
		75 783	75 783

Am

Noter

2024-01-01 **2023-01-01**
2024-12-31 **2023-12-31**

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2076
1956

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 955 550 2 955 550
2 955 550 2 955 550

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-1 692 266 -1 616 483
-75 783 -75 783
-1 768 049 -1 692 266

Utgående bokfört värde

1 187 501 1 263 284

Taxeringsvärde för Viskafors 2:25

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

3 276 000 3 276 000
35 000 35 000
3 311 000 3 311 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

870 000 870 000
65 000 65 000
935 000 935 000

Taxeringsvärde totalt

4 246 000 4 246 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav
1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran
Skattekonto

565 565
27 268 34 914
27 833 35 479

Not 9 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	200 000
					200 000

cm

Noter

2024-01-01 **2023-01-01**
2024-12-31 **2023-12-31**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Nordea Hypotek AB	39758346024	5,80%	2025-03-17	242 500	242 500
Nordea Hypotek AB	39758432133	4,99%	2025-06-19	895 000	895 000
Nordea Hypotek AB	39758432230	5,34%	2025-04-17	588 591	588 591
				1 726 091	1 726 091

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 358 471

Kortfristig del av långfristig skuld **1 726 091** **1 608 524**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 73 524 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 1 984 000 1 984 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 560	1 312
Arbetsgivaravgifter	1 294	1 151
Övriga kortfristiga skulder	0	1 190
	2 854	3 653

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 285	3 004
Övriga upplupna kostnader	36 277	35 466
Förutbetalda hyror och avgifter	58 620	55 996
	103 182	94 466

cn

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Borås 24/03 2025



Tommie Andersson



Anton Lund

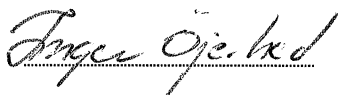


Karin Bengtsson

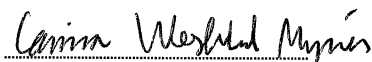


Aljona Markova

Vår revisionsberättelse har 2025 - 04 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning



Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor



Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viskafors 1 i Viskafors, org.nr. 764500-2523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viskafors 1 i Viskafors 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 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.

cm

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 Viskafor 1 i Viskafor 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:

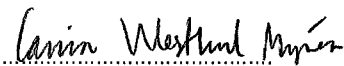
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

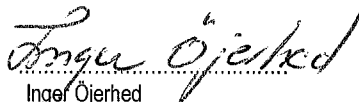
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Borås den 23/4 2025



Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Inger Öjerhed
Av föreningen vald revisor