

Årsredovisning för
HSB brf Kanalen i Karlskoga
716411-5417

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB brf Kanalen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Patrik Nilsson. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Bofors 1:11 byggdes år 1917 och ombyggdes år 1979 - 80.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 32 ingångar med adresserna Förmansgatan 1 A - D, 3 A - D, 5 A - D, Skogsängsvägen 2 A - D, 4 A - D, 5 A - D, 7 A - D och 9 A - D.

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	32	2 316,00
	32	2 316,00

Garage: 32 st
P-platser: 5 st

Taxeringsvärdet är 8 368 tkr varav byggnadsvärdet är 5 200 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsbesiktning har skett 2022-09-22.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

År
2011/2012 Fönsterbyte
2013/2014 Byte av ytterdörrar
2017 Målning garage och kvartersgård
2019 Rengöring hustak
2019 Påbörjad målning av hus, 3 st.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 33 (33) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. *mw*

Styrelsen samt suppleanter

Kristoffer Hahne	ordförande
Ann-Marie Åkesson	vice ordförande/sekreterare
Lena Wall	ledamot
Mikael Huhtala	ledamot
Tobias Sundlöf	ledamot
Jessica Ek	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Marie Åkesson, Kristoffer Hahne, Mikael Huhtala och Lena Wall.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristoffer Hahne, Patrik Nilsson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.
Föreningsvald revisor Monika Nilsson.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Deltog inte.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årets underhåll

Takpapp förråd.
Parkeringsplatser målning.
Våtrumsbesiktning.

Framtida underhåll

Fläktar pga radon.

Aktiviteter

Gemensam städdag vår och höst. *hw*

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1% 2022-01-01.

Budget för 2023

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 322 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Årsavgifter beräknas höjas med 5% 2023-01-01.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 454	1 439	1 425	1 411	1 411
Resultat efter finansiella poster, tkr	451	300	-327	-151	291
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	628	621	615	609	609
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	219	217	248	251	269
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 389	2 437	2 491	2 542	2 593
Likviditet i %	996	1 051	1 200	1 146	886
Soliditet i %	40	37	34	36	36

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

I och med att princip för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, har lån som man har för avsikt att förlänga inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	580 000	77 915	2 463 298	300 271
Disposition enligt stämmobeslut			300 271	-300 271
Reservering till fond för YU enl. plan		269 000	-269 000	
lanspråktagande av fond för YU		-25 905	25 905	
Årets resultat				450 778
Belopp vid årets utgång	580 000	321 010	2 520 474	450 778 <i>mw</i>

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 763 569
Årets resultat	450 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-269 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>25 905</u>
Summa till stämmans förfogande	2 971 252
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 971 252

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *hw*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 453 536	1 439 136
Övriga rörelseintäkter	3	13 413	2 200
		<u>1 466 949</u>	<u>1 441 336</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-506 483	-501 422
Underhåll	5	-25 905	-172 400
Personalkostnader	6	-107 634	-102 801
Avskrivningar	7	-281 513	-270 890
Övriga rörelsekostnader		-11 797	-
Rörelseresultat		<u>533 617</u>	<u>393 823</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26 685	18 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-109 524	-111 955
Resultat efter finansiella poster		<u>450 778</u>	<u>300 271</u>
Årets resultat		<u>450 778</u>	<u>300 271</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	450 778	300 271
Reservering till fond för yttre underhåll	-269 000	-245 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	25 905	172 400
Resultat efter fondförändring	207 683	227 671

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	5 119 127	5 289 312
Inventarier	11	-	-
		5 119 127	5 289 312
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		5 119 128	5 289 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		1 062 792	2 044 118
Övriga fordringar	12	70	1 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 263	49 162
		1 125 125	2 095 157
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 600 000	1 600 000
<i>Kassa och bank</i>	15	908 098	347 256
Summa omsättningstillgångar		4 633 223	4 042 413
SUMMA TILLGÅNGAR		9 752 351	9 331 726 <i>hw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		580 000	580 000
Fond för yttre underhåll		321 010	77 915
		<u>901 010</u>	<u>657 915</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 520 474	2 463 298
Årets resultat		450 778	300 271
		<u>2 971 252</u>	<u>2 763 569</u>
Summa eget kapital		<u>3 872 262</u>	<u>3 421 484</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 965 655	3 637 700
		<u>3 965 655</u>	<u>3 637 700</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 567 594	2 006 290
Leverantörsskulder		36 813	55 995
Aktuell skatteskuld		45 572	24 524
Övriga skulder	17	3 173	25 548
Fond för inre underhåll	18	25 958	25 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	235 324	134 227
		<u>1 914 434</u>	<u>2 272 542</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 752 351</u>	<u>9 331 726</u> <i>mw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 2,4 %. Avskrivning på nya lägenhetsdörrar sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *hm*

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 453 536	1 439 136
Summa	1 453 536	1 439 136
Summa	1 453 536	1 439 136

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt	13 413	2 200
Summa	13 413	2 200

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 6 587 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	64 026	20 976
Reparationer och löpande underhåll	26 670	81 419
El	18 410	20 190
Vatten	101 885	99 669
Sophämtning	66 467	61 483
Övriga avgifter	68 218	62 874
Förvaltningskostnader	75 417	72 376
Kommunal fastighetsavgift	62 760	62 760
Övrigt	22 630	19 675
Summa	506 483	501 422

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Bo Revision AB med 10 082 kr (9 625 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	25 905	172 400
Summa	25 905	172 400

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	38 170	36 426
Vicevärdsarvode	43 735	41 804
Sociala kostnader	25 729	24 571
Summa	107 634	102 801

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och markanläggningar	281 513	270 890
Summa	281 513	270 890

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	26 685	17 404
Ränteintäkter, skattekonto	-	999
Summa	26 685	18 403

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	109 524	111 955
Summa	109 524	111 955

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	11 423 568	11 423 568
-Nyanskaffningar, byggnad	123 125	-
-Årets utträngning, byggnad	-48 700	-
-Vid årets början, markanläggning	224 750	-
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	224 750
-Vid årets början, mark	179 000	179 000
	<u>11 901 743</u>	<u>11 827 318</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 538 006	-6 267 116
-Årets avskrivning enligt plan	-281 513	-270 890
-Årets utträngning	36 903	-
	<u>-6 782 616</u>	<u>-6 538 006</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 119 127	5 289 312
Bokfört värde byggnader	4 737 852	4 896 800
Bokfört värde markanläggning	202 275	213 512
Bokfört värde mark	179 000	179 000
Summa	5 119 127	5 289 312

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 368 000 (frg år 8 368 000 kr). Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	5 200 000	3 168 000	8 368 000
	<u>5 200 000</u>	<u>3 168 000</u>	<u>8 368 000</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 868	43 868
	<u>43 868</u>	<u>43 868</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 868	-43 868
	<u>-43 868</u>	<u>-43 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	70	1 877
Summa	70	1 877

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sappa Kapeb-tv	7 200	6 600
Länsförsäkringar	46 794	39 818
Ränteintäkter	8 269	2 744
Summa	62 263	49 162

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga				
Bunden placering	0,90%	2022-06-28--2023-06-27	1 000 000	-
Bundenplacering	2,50%	2022-11-22--2023-11-21	500 000	500 000
Bunden placering	2,50%	2022-11-23--2023-11-22	800 000	800 000
Bunden placering	2,50%	2022-12-20--2023-12-19	300 000	300 000
Summa			2 600 000	1 600 000

Not 15 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	908 098	347 256
	908 098	347 256

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	3,75%	2023-03-09	2023-03-09	586 050	592 746
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	586 050	592 746
Stadshypotek	1,78%	2024-12-30	2024-12-30	340 000	355 000
Stadshypotek	2,04%	2023-12-30	2023-12-30	880 000	890 000
Stadshypotek	4,57%	2027-12-30	2027-12-30	882 000	891 800
Stadshypotek	1,72%	2024-04-30	2024-04-30	946 614	976 666
Stadshypotek	1,77%	2026-12-30	2026-12-30	892 535	915 032
Stadshypotek	4,61%	2025-12-30	2025-12-30	420 000	430 000
				5 533 249	5 643 990
Avgår kortfristig del				-1 567 594	-2 006 290
Summa				3 965 655	3 637 700
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				3 965 655	3 637 700
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 449 354	1 888 050
Amorteringar nästa år				118 240	118 240
				5 533 249	5 643 990
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				472 960	472 960
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				4 942 049	5 052 790

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 977 200	7 977 200
	7 977 200	7 977 200

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	2 061	12 991
Arbetsgivaravgift	1 112	12 557
Summa	3 173	25 548

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	25 958	29 054
Uttag under året	-	-3 096
Belopp vid årets utgång	25 958	25 958

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

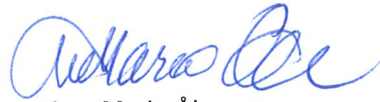
	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 112	10 030
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	51 827	-
Karlskoga Energi & Miljö	16 584	-
Thyras	15 250	-
Luleå Energi	815	-
Upplupna räntor	6 185	3 113
Förskottsbetalda avgifter/hyror	134 551	121 084
Summa	235 324	134 227 <i>hm</i>

Underskrifter

Karlskoga 2023-02-20



Kristoffer Hahne



Ann-Marie Åkesson

Mikael Huhtala



Lena Wall



Tobias Sundlöf



Jessica Ek



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-02-20



Heléne Måjgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Nilsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanalen i Karlskoga, org.nr. 716411-5417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanalen i Karlskoga för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. *hm*

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 Kanalen i Karlskoga för räkenskapsåret 2022 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.

Örebro den 20/2 2023



Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Nilsson
Av föreningen vald revisor

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

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.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar 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, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s 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, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

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

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE 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 säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.