

Årsredovisning för  
**HSB brf Kompassen i Karlskoga**  
716411-6043

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 Bostadsrättsförening Kompassen 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 Bertil Segerström. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Kompassen 7 byggdes år 1988.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 10 ingångar med adresserna Hultmansgatan 9 A-F, 11 A-D.

Föreningens 10 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	2	126,00
3 r o k	8	600,00
	<b>10</b>	<b>726,00</b>

Garage: 9 st

Taxeringsvärdet är 7 255 tkr varav byggnadsvärdet är 5 582 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under 2022.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 11 (11) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett. *hm*

## Styrelsen samt suppleanter

Tomas Karlsson	ordförande
Ann-Christin Wallin	ledamot
Torbjörn Wiktorsson	
Hans Olsson	ledamot
Niklas Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Karlsson samt Ann-Christine Wallin.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Karlsson, Bertil Segerström, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Gunnel Björk samt BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tomas Karlsson, ersättare Bertil Segerström.

## 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. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

## Årets underhåll

Målning fasader.

## Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen.

## Aktiviteter

Inga under året.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2,7% 2022. Hyrorna för garage var oförändrade under 2022.

## Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 67 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats i september 2022. *m*

Årsavgifterna beräknas höjas med 6% 2023-01-01.  
Hyrona för garage beräknas höjas med 2% 2023-01-01.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	686	674	689	686	674
Rörelseresultat, tkr	-548	227	274	231	155
Resultat efter finansiella poster, tkr	-622	153	197	143	56
Balansomslutning, tkr	5 032	5 793	5 712	5 621	5 581
Avgifts & hyresbortfall, %	-	-	-	0,1	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	820	794	790	771	763
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	534	387	372	417	426
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 298	5 465	5 605	5 745	5 885
Likviditet i % *	149	402	452	344	270
Soliditet i % **	21	29	27	24	21

\* 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	580 994	698 262	255 758	152 306
Disposition enligt stämmobeslut			152 306	-152 306
Reservering till fond för YU enl.plan		76 000	-76 000	
lanspråktagande av fond för YU		-679 400	679 400	
Årets resultat				-622 108
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>580 994</b>	<b>94 862</b>	<b>1 011 464</b>	<b>-622 108</b> <i>hw</i>

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	408 064
Årets resultat	-622 108
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-76 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	679 400
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>389 356</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Balanseras i ny räkning	389 356
	<hr/> <b>389 356</b>

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	686 161	673 542
Övriga rörelseintäkter	3	2 378	1 099
		<u>688 539</u>	<u>674 641</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-387 963	-281 676
Underhåll	5	-679 400	-
Personalkostnader	6	-35 662	-32 823
Avskrivningar	7	-133 623	-133 625
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-548 109</u>	<u>226 517</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 042	2 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-77 041	-77 025
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-622 108</u>	<u>152 306</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-622 108</u>	<u>152 306</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	-622 108	152 306
Reservering till fond för yttre underhåll	-76 000	-86 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	679 400	-
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u>-18 708</u>	<u>66 306</u> <i>m</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	4 694 551	4 828 174
Inventarier	11	-	-
		<u>4 694 551</u>	<u>4 828 174</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 694 552</u>	<u>4 828 175</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Swedbank underkonto		11 680	386 668
Övriga fordringar	12	180	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 403	17 696
		<u>34 263</u>	<u>404 481</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	302 884	560 825
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>337 147</u>	<u>965 306</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 031 699</u>	<u>5 793 481</u>  w

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		580 994	580 994
Fond för yttre underhåll		94 862	698 262
		<u>675 856</u>	<u>1 279 256</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 011 464	255 758
Årets resultat		-622 108	152 306
		<u>389 356</u>	<u>408 064</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 065 212</u>	<u>1 687 320</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>2 537 492</u>	<u>3 333 603</u>
		2 537 492	3 333 603
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 308 738	634 108
Leverantörsskulder		3 997	45 039
Skatteskulder		843	1 554
Övriga skulder	16	474	7 982
Fond för inre underhåll	17	3 715	3 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>111 228</u>	<u>80 160</u>
		1 428 995	772 558
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 031 699</u>	<u>5 793 481</u> <i>hw</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***

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

##### ***Byggnader och markanläggningar***

Avskrivning på byggnader sker från 2014 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 1,8%.

Avskrivning på parkering (markanläggning) sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan och avskrivning på garage sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

##### ***Inventarier***

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

#### ***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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *mw*

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arsavgifter bostäder	594 984	576 413
Hyror	36 612	36 951
Elavgifter	54 565	60 178
<b>Summa</b>	<b>686 161</b>	<b>673 542</b>
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-	-
<b>Summa</b>	<b>686 161</b>	<b>673 542</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt	2 378	1 099
<b>Summa</b>	<b>2 378</b>	<b>1 099</b>

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 2 375 kr (0 kr).

## Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskötsel, förbrukning och snöröjning	19 220	26 206
Reparationer och löpande underhåll	130 607	16 003
El	86 908	89 250
Vatten	38 202	37 206
Sophämtning	22 878	22 614
Övriga avgifter	27 492	25 839
Förvaltningskostnader	33 461	33 156
Kommunal fastighetsavgift	19 180	18 710
Övrigt	10 015	12 692
<b>Summa</b>	<b>387 963</b>	<b>281 676</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 220 kr (8 625 kr).

## Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	679 400	-
<b>Summa</b>	<b>679 400</b>	-

## 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	14 110	13 000
Vicevärdsarvode	13 704	13 242
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 650	2 000
Sociala kostnader	6 198	4 581
<b>Summa</b>	<b>35 662</b>	<b>32 823</b>

I sociala kostnader ingår löneskatt och avgift till Fora med 200 kr (200 kr).

## Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	133 623	133 625
<b>Summa</b>	<b>133 623</b>	<b>133 625</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	3 042	2 814
<b>Summa</b>	<b>3 042</b>	<b>2 814</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	77 038	77 025
Övrigt	3	-
<b>Summa</b>	<b>77 041</b>	<b>77 025</b> <i>mm</i>

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheten Kompassen 7 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	6 691 068	6 493 255
-Nyanskaffningar, byggnad	-	197 813
-Vid årets början, mark	450 000	450 000
	<u>7 141 068</u>	<u>7 141 068</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 312 894	-2 179 269
-Årets avskrivning enligt plan	-133 623	-133 625
	<u>-2 446 517</u>	<u>-2 312 894</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 694 551</b>	<b>4 828 174</b>
Bokfört värde byggnader	4 244 551	4 378 174
Bokfört värde mark	450 000	450 000
<b>Summa</b>	<b>4 694 551</b>	<b>4 828 174</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 7 255 000 kr (5 627 000 kr) . Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	5 400 000	1 456 000	6 856 000
Lokaler	182 000	217 000	399 000
	<u>5 582 000</u>	<u>1 673 000</u>	<u>7 255 000</u>

## Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 596	58 596
	<u>58 596</u>	<u>58 596</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-58 596	-58 596
	<u>-58 596</u>	<u>-58 596</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	180	117
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>117</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Comhem	-	3 265
Länsförsäkringar	19 040	14 431
Tele2	3 363	-
<b>Summa</b>	<b>22 403</b>	<b>17 696</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	302 884	560 825
<b>Summa</b>	<b>302 884</b>	<b>560 825</b> <i>kw</i>

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hyp	1,78%	2025-01-24	2025-01-24	2 109 641	2 189 253
Stadshypotek	2,04%	2023-06-30	2023-06-30	1 223 962	1 245 958
Handelsbanken	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	512 627	532 500
				3 846 230	3 967 711
Avgår kortfristig del				-1 308 738	-634 108
<b>Summa</b>				<b>2 537 492</b>	<b>3 333 603</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				2 537 462	3 333 603
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 201 996	532 500
Amorteringar nästa år				106 772	101 608
				<b>3 846 230</b>	<b>3 967 711</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				427 088	406 432
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				3 312 370	3 459 671

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	5 999 000	5 999 000
	<b>5 999 000</b>	<b>5 999 000</b>

## Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	354	4 837
Arbetsgivaravgift	120	3 145
<b>Summa</b>	<b>474</b>	<b>7 982</b>

## Not 17 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 715	3 715
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 715</b>	<b>3 715</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 062	8 842
Luleå Energi	5 316	-
Karlskoga Trädgårdstjänst	8 547	-
Karlskoga Energi & Miljö	14 280	-
Upplupna räntor	10 177	10 510
Förskottsbetalda avgifter/hyror	63 846	60 808
<b>Summa</b>	<b>111 228</b>	<b>80 160</b>

## Underskrifter

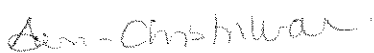
Karlskoga 2023-02-26



Tomas Karlsson



Torbjörn Wiktorsson



Ann-Christine Wallin



Hans Olsson




Niklas Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-02



Gunnel Björk  
Av föreningen vald revisor



Heléne Majjgren  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd 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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kompassen i Karlskoga, org.nr. 716411-6043

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kompassen 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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. *W*

## 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 Kompassen 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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


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

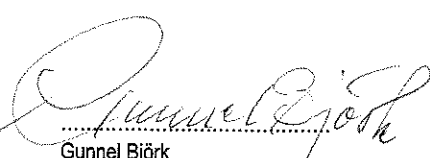
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Örebro den 213 2023

  
Hélène Maijgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Gunnel Björk  
Av föreningen vald revisor