

Årsredovisning för  
**HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga**  
776400-1454

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8-13  
14

*016*

## Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyriken 2 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 Tarmo Pykälämäki. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Riksbyggen sköter den yttre förvaltningen och Samhall sköter om städningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Lyriken 2 (med därpå uppförda 6 st byggnader) i Karlskoga kommun byggdes år 1962.

På fastigheten finns 6 bostadshus med adresserna Gösta Berlingsväg 2, 4, 6, 8, 10 och Sintramsväg 1 i Karlskoga.

Föreningens 162 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	22	770
2 r o k	83	4 770
3 r o k	57	4 009
	<b>162</b>	<b>9 549</b>

Garage: 70 st (10 st nya under 2016)  
Bilplatser: 94 st (2 st nya under 2016)  
Lokaler: 17 st

Taxeringsvärdet är 62 973 tkr (52 194 tkr) varav byggnadsvärdet är 49 886 tkr (40 907 tkr).

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-08-16

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000 - Stambyte  
2009, 2010 - Ny takbeläggning  
2012 - Byte lägenhetsdörrar, lås och låssystem  
2013 - Fasadmålning  
2019 - Fönsterbyte *hw*

*CLA*

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 163 (163) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Tarmo Pykälämäki	ordförande
Bengt-Åke Lundvall	sekreterare
Stefan Eriksson	ledamot
Erik Andersson	ledamot
Lars Södergren	ledamot
Johan Røjare	utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Eriksson och Bengt-Åke Lundvall.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av Tarmo Pykälämäki, Bengt-Åke Lundvall, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Förtroendevald revisor under året har varit Marcus Hjalmarsson. Revisor har varit BoRevision AB.

## Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tarmo Pykälämäki ersättare Bengt-Åke Lundvall.

## Valberedning

Saara Axelsson ordförande/sammankallande samt Sara Storgran.

## 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

Två stycken elbilsladdare  
Asfaltering gångvägar  
Fågelpiggar på taket  
Bastu  
Fyra stycken tvättmaskiner

## Framtida underhåll

Byte garage, ytterväggar.  
Ny mur framför Simtransväg 1. *hw*

*CH*

## Aktiviteter

Föreningsstämma.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror var oförändrade under 2022.

## Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 288 tkr.

Underhållsplan upprättad 2022.

Årsavgifterna beräknas höjas med 3% 2023-01-01.

## Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	6 611	6 607	6 884	6 898	7 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	339	329	872	923	1 143
Balansomslutning, tkr	30 714	30 597	30 411	29 777	29 149
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	488	488	488	488	488
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	456	440	425	428	423
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 187	2 213	2 239	2 265	2 291
Likviditet i % *	601	563	563	478	406
Soliditet i % **	28	27	26	23	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.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

## Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	531 407		7 337 765	328 855
Disposition enligt stämmobeslut			328 855	-328 855
Reservering till fond för YU enl.plan		256 000	-256 000	
lanspråktagande av fond för YU		-256 000	256 000	
Årets resultat				339 399
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>531 407</b>	<b>-</b>	<b>7 666 620</b>	<b>339 399</b>

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	7 666 620
Årets resultat	339 399
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-256 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	<u>256 000</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>8 006 019</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<hr/> <b>8 006 019</b>

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

*cell*

## Resultaträkning


Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	6 611 085	6 607 380
Övriga rörelseintäkter	3	77 901	84 775
		<u>6 688 986</u>	<u>6 692 155</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-4 353 391	-4 196 958
Periodiskt underhåll	5	-599 394	-636 529
Personalkostnader	6	-364 008	-426 601
Avskrivningar	7	-632 093	-632 091
		<u>740 100</u>	<u>799 976</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	50 642	35 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-451 343	-506 811
		<u>339 399</u>	<u>328 855</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>339 399</u>	<u>328 855</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	339 399	328 855
Reservering till fond för yttre underhåll	-256 000	-244 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	256 000	414 793
	<u>339 399</u>	<u>499 648</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		

*OLA*

## 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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	21 262 893	21 875 611
Inventarier	11	96 875	116 250
Pågående nyanläggningar		31 250	-
		<u>21 391 018</u>	<u>21 991 861</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga andelar	12	1	1
Andra långfristiga fordringar		63 000	69 000
		<u>63 001</u>	<u>69 001</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>21 454 019</u>	<u>22 060 862</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 768	1 198
Swedbank underkonto		2 791 115	2 559 261
Aktuell skattefordran		-	1 626
Övriga fordringar	13	2 768	5 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	322 643	269 119
		<u>3 119 294</u>	<u>2 837 090</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	15	4 500 000	3 000 000
<b>Kassa och bank</b>	16	1 640 538	2 699 386
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 259 832</u>	<u>8 536 476</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>30 713 851</u>	<u>30 597 338</u> 



## 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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		531 407	531 407
		<u>531 407</u>	<u>531 407</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 666 620	7 337 765
Årets resultat		339 399	328 855
		<u>8 006 019</u>	<u>7 666 620</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 537 426</u>	<u>8 198 027</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17	14 876 479	15 717 372
		<u>14 876 479</u>	<u>15 717 372</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17	6 007 474	5 415 733
Leverantörsskulder		288 925	510 196
Skatteskulder		28 669	-
Övriga skulder	18	60 498	42 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	914 380	713 386
		<u>7 299 946</u>	<u>6 681 939</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>30 713 851</u>	<u>30 597 338</u> <i>hm</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 nominella 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 1,58%. Garagebyggnaderna skrivs av med 4 % per år. Cykelförråd skrivs av med en rak 30-årig avskrivningsplan. Stängsel skrivs av med 10 % per år.


#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 5-10 % 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. 



## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 661 040	4 661 040
Hyror	328 095	329 145
Debitering uppvärmning	861 117	859 711
Förråd, kabelTV	427 476	428 376
Elavgifter	337 747	333 043
<b>Summa</b>	<b>6 615 475</b>	<b>6 611 315</b>
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-4 390	-3 935
<b>Summa</b>	<b>6 611 085</b>	<b>6 607 380</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt	77 901	84 775
<b>Summa</b>	<b>77 901</b>	<b>84 775</b>

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 38 524 kr (0 kr).

## Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	499 370	502 992
Reparationer och löpande underhåll	621 167	429 348
Uppvärmning	1 055 031	1 111 743
El	473 768	479 149
Vatten	348 317	334 230
Sophämtning	213 758	252 489
Övriga avgifter	509 643	502 695
Förvaltningskostnader	301 313	297 017
Kommunal fastighetsavgift	204 130	171 940
Övrigt	126 894	115 355
<b>Summa</b>	<b>4 353 391</b>	<b>4 196 958</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 170 kr (17 114 kr).

## Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	599 394	636 529
<b>Summa</b>	<b>599 394</b>	<b>636 529</b>

*Handwritten signature*

## Not 6 Personalskostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	155 221	145 243
Arvoden till vicevärden	82 032	78 976
Övriga ersättningar	77 786	5 348
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 000	-
Löner och ersättningar anställda	3 263	120 482
Sociala kostnader	43 706	76 552
<b>Summa</b>	<b>364 008</b>	<b>426 601</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	612 718	612 716
Inventarier	19 375	19 375
<b>Summa</b>	<b>632 093</b>	<b>632 091</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	50 642	35 690
<b>Summa</b>	<b>50 642</b>	<b>35 690</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	451 343	506 622
Räntekostnad skattekonto	-	189
<b>Summa</b>	<b>451 343</b>	<b>506 811</b>

*Handwritten signature*

## Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Lyriken 2 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	38 011 270	38 011 270
-Nyanskaffningar markanläggning	-	210 625
-Vid årets början maranläggning	210 625	-
-Vid årets början, mark	876 843	876 843
	<u>39 098 738</u>	<u>39 098 738</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 223 127	-16 610 411
-Årets avskrivning enligt plan	-612 718	-612 716
	<u>-17 835 845</u>	<u>-17 223 127</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 262 893</b>	<b>21 875 611</b>
Bokfört värde byggnader	20 386 050	20 998 768
Bokfört värde mark	876 843	876 843
<b>Summa</b>	<b>21 262 893</b>	<b>21 875 611</b>

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 62 973 tkr (52 194 tkr). Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/Hyreshus	49 000 000	11 800 000	60 800 000
Lokaler	886 000	1 287 000	2 173 000
	<u>49 886 000</u>	<u>13 087 000</u>	<u>62 973 000</u>

## Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	264 382	264 382
	<u>264 382</u>	<u>264 382</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-148 132	-128 757
-Årets avskrivning enligt plan	-19 375	-19 375
	<u>-167 507</u>	<u>-148 132</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>96 875</b>	<b>116 250</b>

## Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
-Nedskrivning	-499	-499
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Andelarna vid årets slut avser HSB Karlskoga-Degerfors Ekonomisk Förening.

*celt*

### Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 768	5 886
<b>Summa</b>	<b>2 768</b>	<b>5 886</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Securitas	2 640	2 460
Anticimex	-	57 615
Riksbyggen	83 270	-
Länsförsäkringar	104 602	89 699
Bredbandsbolaget	104 003	104 003
Ränteintäkter	28 128	15 342
<b>Summa</b>	<b>322 643</b>	<b>269 119</b>

### Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Bunden placering	0,75%	2022-02-06--2023-02-05	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,75%	2022-02-09--2023-02-08	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,10%	2022-08-06--2023-08-05	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,75%	2022-02-04--2023-02-03	1 500 000	-
<b>Summa</b>			<b>4 500 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Not 16 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 339	962
Företagskonto	1 639 199	2 698 424
<b>Summa</b>	<b>1 640 538</b>	<b>2 699 386</b>

*COA*

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	1,68%	2026-12-01	2026-12-01	2 543 164	2 571 740
Handelsbanken	1,79%	2027-01-30	2027-01-30	2 589 498	2 617 874
Handelsbanken	3,97%	2023-03-30	2023-03-30	2 561 706	2 590 090
Handelsbanken	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	2 577 083	2 605 959
Handelsbanken	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	3 275 000	3 325 000
Handelsbanken	1,60%	2026-03-30	2026-03-30	3 677 940	3 720 956
Handelsbanken	1,56%	2025-09-30	2025-09-30	2 801 430	2 833 354
Handelsbanken	1,65%	2024-06-01	2024-06-01	858 132	868 132
				<u>20 883 953</u>	<u>21 133 105</u>
Avgår kortfristig del				-6 007 474	-5 415 733
<b>Summa</b>				<b>14 876 479</b>	<b>15 717 372</b>

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	14 876 479	15 717 372
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 758 322	5 166 581
Amorteringar nästa år	249 152	249 152
	<u>20 883 953</u>	<u>21 133 105</u>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	996 608	996 608
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	19 638 193	19 887 345

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	<u>28 740 000</u>	<u>28 740 000</u>
	<b>28 740 000</b>	<b>28 740 000</b>

## Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	40 499	25 607
Arbetsgivaravgift	<u>19 999</u>	<u>17 017</u>
<b>Summa</b>	<b>60 498</b>	<b>42 624</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	17 335	17 165
Löneskatt	1 217	1 908
Karlskoga energi och miljö	253 459	-
Upplupna räntor	27 512	34 101
Förskottsbetalda avgifter/hyror	598 171	622 896
Samhall	-	19 084
Karlstads Energi	<u>16 686</u>	<u>18 232</u>
<b>Summa</b>	<b>914 380</b>	<b>713 386</b>

*CLA*

## Underskrifter

Karlskoga 2023-02-14

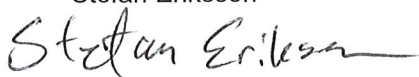
Tarmo Pykälämäki



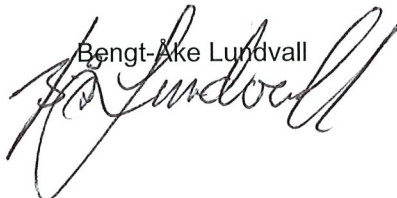
Lars Södergren



Stefan Eriksson



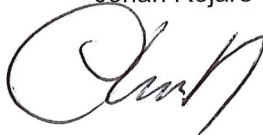
Bengt-Åke Lundvall



Erik Andersson



Johan Røjare



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-02-17

Heléne Majjgren

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Hjalmarsson

Av föreningen utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga, org.nr. 776400-1454

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyriken 2 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. 





## 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 Lyriken 2 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 revisionssed 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:

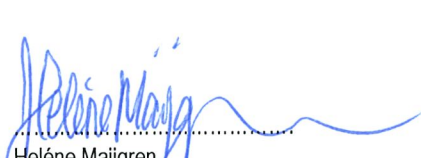
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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 17/2 2023

  
Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Marcus Hjalmarsson  
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.