

Årsredovisning för  
**HSB brf Mårbacka i Karlskoga**  
776400-0944

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



**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mårbacka 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 Annelie Ljusterås Palmgren. Fastighetsskötseln samt städning ombesörjs av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Yrkesskolan 1 byggdes år 1960.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Mårbackavägen 9 A - E, 11 A - B, 13 A - E, 15 A - C.

Föreningens 125 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	16	716,00
2 r o k	34	1 876,00
3 r o k	57	3 960,00
4 r o k	18	1 597,50
	<u>125</u>	<u>8 149,50</u>

Lokaler: 14 st  
Garage: 68 st  
P-platser: 49 st

Taxeringsvärdet är 52 576 tkr varav byggnadsvärdet är 41 793 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 2022-08-29.

Energideklaration är utförd år 2019.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2013 - Byte av lägenhetsdörrar.  
2019 - Solceller  
2019 - Miljöhus  
2019 - Ytterbelysning  
2019 - Portlås

Föreningen för en fortsatt dialog med Trafikverket angående vägarbetet/rondellbygget vid Ekebykorset. Detta då bygget har dragit ut på tiden och vissa skador på fasaderna till följd av sättningar har noterats. En HSB jurist från HSB Riksförbund är också inkopplad i ärendet.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 126 (126) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Lars-Olov Vestling	ordförande
Iren Göransson	sekreterare
Bernt Göransson	ledamot
Anneli Ljusterås Palmgren	ledamot
Ann Lindström	ledamot
Christina Melker	ledamot
Linda Wahlström	ledamot, utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bernt Göransson, Ann Lindström och Lars-Olov Vestling.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Olov Vestling, Iren Göransson, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Eva Kjellström och som suppleant Carina Kindahl, samt BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lars-Olov Vestling.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Karlsson ordförande och Kerstin Karlsson. 

## 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

Nedmontering av skorsten.  
Byte av lamparmatur framsida och baksida.  
Byte av expansionskärl.  
Rensning lagning hänggranna 15 huset.

### Aktiviteter

Informationsmöte med Trafikverket.  
Årsmöte.  
Budgetkonferens.  
Kurser anordnade av HSB Karlskoga - Degerfors.  
Medlemsaktiviteter (korvgrillning och glöggmingel)

### Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 1% 2022. Hyror på garage och p-platser var oförändrade 2022.


### Framtida underhåll

Installera laddstolpe.  
Målning trapphus och källare.  
Betongarbete, balkonger och entréer.

### Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 132 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årsavgiften höjs med 1,5 % fr o m 2023-01-01. Hyror på garage och p-platser beräknas vara oförändrade 2023. 

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 918	3 834	3 855	3 889	3 823
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	-13	424	431	504
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	447	443	438	438	434
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	394	387	356	363	364
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	681	693	704	716	727
Likviditet i % *	457	411	443	460	430
Soliditet i % **	48	46	46	46	43

\* 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	294 700	715 317	5 843 112	-12 685
Disposition enligt stämmobeslut			-12 685	12 685
Reservering till fond för YU enl.plan		109 000	-109 000	
lanspråktagande av fond för YU		-66 889	66 889	
Årets resultat				268 645
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>294 700</b>	<b>757 428</b>	<b>5 788 316</b>	<b>268 645</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 830 427
Årets resultat	268 645
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-109 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	66 889
<b>Summan till stämmans förfogande</b>	<b>6 056 961</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition:

balanseras i ny räkning	6 056 961
<b>Summa</b>	<b>6 056 961</b>

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

## 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	3 917 853	3 834 020
Övriga rörelseintäkter	3	127 456	47 975
		<u>4 045 309</u>	<u>3 881 995</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 215 011	-3 152 899
Periodiskt underhåll	5	-66 889	-228 130
Personalkostnader	6	-227 842	-257 108
Avskrivningar	7	-207 065	-207 062
<b>Rörelseresultat</b>		<u>328 503</u>	<u>36 796</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	60 773	55 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-120 631	-105 389
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>268 645</u>	<u>-12 685</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>268 645</u>	<u>-12 685</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	268 645	-12 685
Reservering till fond för yttre underhåll	-109 000	-107 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	66 889	228 130
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>226 534</b>	<b>108 445</b>

*Ruv*

## 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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 847 059	5 039 532
Inventarier	11	58 369	72 961
		<u>4 905 428</u>	<u>5 112 493</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 905 429</u>	<u>5 112 494</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	1 100
Swedbank underkonto		1 370 603	931 483
Aktuell skattefordran		-	1 176
Övriga fordringar	12	3 104	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	148 973	133 175
		<u>1 523 780</u>	<u>1 067 146</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	6 800 000	6 800 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 485 377	1 758 610
		<u>9 809 157</u>	<u>9 625 756</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 809 157</u>	<u>9 625 756</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 714 586</u>	<u>14 738 250</u>

*han*

## 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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		757 428	715 317
		<u>1 052 128</u>	<u>1 010 017</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 788 316	5 843 112
Årets resultat		268 645	-12 685
		<u>6 056 961</u>	<u>5 830 427</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 109 089</u>	<u>6 840 444</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 166 470	2 636 955
		<u>3 166 470</u>	<u>2 636 955</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 386 691	3 008 966
Leverantörsskulder		30 310	551 054
Aktuell Skatteskuld		24 286	-
Övriga skulder	17	54 971	2 954
Fond för inre underhåll	18	1 272 567	1 269 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	670 202	428 728
		<u>4 439 027</u>	<u>5 260 851</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>14 714 586</u>	<u>14 738 250</u>



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 BFAR 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 1,7%, miljöhälsa 20 år.

### **Maskiner och inventarier**

Avskrivning på inventarier till lekparken sker enligt en rak 10-årig plan.

### **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 *ib* balansräkningen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 643 068	3 607 056
Hyror	285 268	284 988
Elavgifter	236 593	179 480
<b>Summa</b>	<b>4 164 929</b>	<b>4 071 524</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-237 101	-223 699
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-9 975	-13 805
<b>Summa</b>	<b>3 917 853</b>	<b>3 834 020</b>

I Elavgifter ingår försäljning av solenergi med 2.125 kr (1.556 kr.)

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	12 540	9 900
Återbäring Länsförsäkringar	11 915	-
FORA	2 707	22 968
Övrigt	100 294	15 107
<b>Summa</b>	<b>127 456</b>	<b>47 975</b>

I övrigt ingår ersättning med 0 kr (10.000 kr) från Trafikverket gällande tillfällig nyttjanderätt samt ersättning från Länsförsäkringar pga vattenskada med 86.742 kr.

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, städning, och förbrukningsmaterial	416 824	390 225
Reparationer och löpande underhåll	519 513	536 742
Uppvärmning fjärrvärme	893 086	968 785
El	355 881	364 623
Vatten	231 454	226 776
Sophämtning	109 732	79 877
Fastighetsförsäkring, kabeltv	117 094	111 303
Förvaltningskostnader	256 864	246 671
Kommunal fastighetsavgift	168 760	143 290
Övrigt	145 803	84 607
<b>Summa</b>	<b>3 215 011</b>	<b>3 152 899</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 944 kr (12 646 kr).

## Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	66 889	228 130
<b>Summa</b>	<b>66 889</b>	<b>228 130</b>

## Not 6 Anställda och förtroendevalda

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 011	86 743
Övriga arvoden	8 698	-
Vicevärdsarvode	91 144	87 292
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	6 876	6 542
Löner och övriga ersättningar	-	38 560
Sociala kostnader	32 113	37 971
<b>Summa</b>	<b>227 842</b>	<b>257 108</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	192 473	192 470
Inventarier	14 592	14 592
<b>Summa</b>	<b>207 065</b>	<b>207 062</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	60 758	55 908
Ränteintäkter, skattekonto	15	-
<b>Summa</b>	<b>60 773</b>	<b>55 908</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	120 631	105 097
Räntekostnader, skattekonto	-	292
<b>Summa</b>	<b>120 631</b>	<b>105 389</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Föreningen äger fastigheten Yrkesskolan 1 i Karlskoga.		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	13 327 588	13 327 588
-Vid årets början, mark	449 100	449 100
	<u>13 776 688</u>	<u>13 776 688</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 737 156	-8 544 686
-Årets avskrivning enligt plan	-192 473	-192 470
	<u>-8 929 629</u>	<u>-8 737 156</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 847 059</b>	<b>5 039 532</b>
Bokfört värde byggnader	4 397 959	4 590 432
Bokfört värde mark	449 100	449 100
<b>Summa</b>	<b>4 847 059</b>	<b>5 039 532</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 52 576 000 kr. Värdeår 1960

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	41 000 000	10 000 000	51 000 000
Lokaler	793 000	783 000	1 576 000
	<u>41 793 000</u>	<u>10 783 000</u>	<u>52 576 000</u>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	373 279	373 279
	<u>373 279</u>	<u>373 279</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-300 318	-285 726
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-14 592	-14 592
	<u>-314 910</u>	<u>-300 318</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 369</b>	<b>72 961</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 104	212
<b>Summa</b>	<b>3 104</b>	<b>212</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	11 352	11 336
Länsförsäkringar	83 788	71 734
Securitas	10 245	9 556
Ränteintäkter	43 588	40 549
<b>Summa</b>	<b>148 973</b>	<b>133 175</b>

## Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,75%	2022-02-27--2023-02-26	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	0,75%	2022-02-27--2023-02-26	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	0,75%	2022-01-19--2023-01-18	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,75%	2022-03-10--2023-03-09	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>6 800 000</b>	<b>6 800 000</b>

De bundna placeringar som förfaller i början av året får ca 2,50% ränta på 1 år.

## Not 15 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 485 377	1 758 610
<b>Summa</b>	<b>1 485 377</b>	<b>1 758 610</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	4,30%	2023-02-17	2023-02-17	2 201 864	2 227 320
Stadshypotek	4,31%	2024-10-30	2024-10-30	590 815	610 395
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	1 917 311	1 938 615
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	719 644	740 060
Stadshypotek	prel 4,65%	2023-03-15	2023-03-15	123 527	129 531
<b>Delsumma</b>				<b>5 553 161</b>	<b>5 645 921</b>
Avgår kortfristig del				-2 386 691	-3 008 966
<b>Summa</b>				<b>3 166 470</b>	<b>2 636 955</b>

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 166 470	2 636 955
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 293 931	2 916 206
Amorteringar nästa år	92 760	92 760
	<b>5 553 161</b>	<b>5 645 921</b>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	371 040	371 040
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 089 361	5 182 121

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	9 597 000	9 597 000
Varav i eget förvar	-879 000	-879 000
	<b>8 718 000</b>	<b>8 718 000</b>

*hbc*

### Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	33 687	2 204
Arbetsgivaravgift	20 753	750
Mervärdesskatt	531	-
<b>Summa</b>	<b>54 971</b>	<b>2 954</b>

### Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 269 149	1 189 229
Årets avsättning	237 101	223 699
Uttag under året	-233 683	-143 779
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 272 567</b>	<b>1 269 149</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 870	12 801
Upplupna räntor	20 076	16 938
Förskottsbetalda avgifter/hyror	396 870	366 117
Karlskoga Trädgårdstjänst	35 929	32 872
Karlskoga Energi o Miljö	188 599	-
Luleå Energi	15 858	-
<b>Summa</b>	<b>670 202</b>	<b>428 728</b>

## Underskrifter

Karlskoga 2023-02-21



Lars-Olov Westling



Christina Melker



Iren Göransson



Annelie Ljusterås Palmgren



Bernt Göransson



Ann Lindström



Linda Wahlström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-02-23



Eva Kjellström  
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell  
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 Mårbacka i Karlskoga, org.nr. 776400-0944

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mårbacka 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, 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 Mårbacka 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Karlskoga den 23 / 2 2023



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Kjellström  
Av föreningen vald revisor