

Årsredovisning för
HSB brf Solhagen i Karlskoga
776400-0829

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 Solhagen 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 Kerstin Karlsson. Ove Nyström har varit vaktmästare.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Yttre förvaltning Samhall under januari - juli, Karlskoga Alltjänst under agu-dec. Städtjänst i Värmland AB anlitas för städning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Hammaren 2, Hammaren 8, Hammaren 9 byggdes år 1945-46. Rotrenovering gjordes år 1988.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 21 trapphus med adresserna Bergmästarevägen 9 A-B, 11 A-C, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-C, Hopslagarevägen 14 A-C, 16 A-B, Knipparevägen 4 A-D.

Föreningens 126 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	30	1 110,00
2 rok	93	5 289,00
4 rok	3	258,00
	126	6 657,00


Lokaler:	17 st
Lokal med bostadsrätt:	1 st
Garage:	21 st
Carport:	14 st
P-platser:	50 st

Taxeringsvärdet är 50 680 tkr varav byggnadsvärdet är 41 874 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-05.

Energideklaration är utförd år 2020 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

- 1987 - Rotrenovering.
- 2006 - Golvstammar Bergmästarv 11,17
- 2013 - Totalrenovering av samlingslokaler samt nya golv.
- 2013 - Dränering på Bergmästarevägen 13.
- 2014 - 4 stycken pelarlönträd, Bergmästarevägen 9
- 2016 - Gårdsbelysning, 10 stycken
- 2016 - Målning trapphall
- 2016 - Trapphusbelysning, källare, Bergmästarevägen 11,17, Knipparevägen 4, Hopslagarevägen 14,16
- 2017 - Målning trapphus, källare Bergmästarevägen 15,13,9
- 2018 - Målning källare, golv, trappuppgångar, carport, garage, sopdörrar. Asfaltering Knipparevägen 4.
- 2020 - Asfaltering Hopslagarvägen 14.
- 2020 - Asfaltering Knipparevägen 4
- 2020 - Målning av socklar alla husen.
- 2021 - Takvård, rengöring av tegelpannor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 127 (127) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ove Nyström	ordförande
Per Hjalmarsson	vice ordförande
Ditte Olofsson	sekreterare
Rosita Lundahl	ledamot
Sixten Österlund	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Nyström, Per Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ove Nyström, Ditte Olofsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit George Lazar samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ove Nyström, ersättare Per Hjalmarsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen. 

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

En uppsnygning av slänten bakom Bergmästarevägen 9 med nya växter och ljus. Kostnaden delades med HSB Brf Hammarn.

Asfaltering och markarbete gångbanorna mellan Bergmästarvägen 9 och Bergmästarvägen 15.

Ny torktumlare på Hopslagarvägen 14.

Ny plantering av stenar och buskar mellan Bergmästarvägen 13, 9

Framtida underhåll

Installation av porttelefoner.

Byte av 3 stycken torktumlare kommer att bytas ut vid behov.

84 balkonger där taken kommer att målas om

Aktiviteter

Årsmöte.

Budgetkonferens.

Fastighetsmessa.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, garage och bilplatser höjdes med 1% under 2022.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 243 tkr.

Årsavgifter, hyror, garage och bilplatser beräknas höjas med 2 % under 2023. *hw*

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 827	5 764	5 753	5 647	5 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	295	685	503	193	250
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	829	820	790	775	760
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	564	548	498	542	499
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 660	4 717	4 774	4 825	4 868
Likviditet i % *	428	402	323	339	288
Soliditet i % **	12	11	9	8	7

* 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

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	130 425	983 950	2 170 985	684 536
Disposition enligt stämmobeslut			684 536	-684 536
Reservering till fond för YU enl.plan		689 000	-689 000	
lanspråktagande av fond för YU		-426 847	426 847	
Årets resultat				294 640
Belopp vid årets utgång	130 425	1 246 103	2 593 368	294 640

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 855 521
Årets resultat	294 640
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-689 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	426 847
Summa till stämmans förfogande	2 888 008

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 888 008
	2 888 008

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

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	5 826 549	5 764 277
Övriga rörelseintäkter	3	56 911	36 558
		<u>5 883 460</u>	<u>5 800 835</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 756 691	-3 648 533
Underhåll	5	-426 847	-71 225
Personalkostnader	6	-227 273	-195 823
Avskrivningar	7	-639 540	-639 540
Rörelseresultat		<u>833 109</u>	<u>1 245 713</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	39 509	31 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-577 978	-592 906
Resultat efter finansiella poster		<u>294 640</u>	<u>684 536</u>
Årets resultat		<u>294 640</u>	<u>684 536</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	294 640	684 536
Reservering till fond för yttre underhåll	-689 000	-208 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	426 847	71 225
Resultat efter fondförändring	<u>32 487</u>	<u>547 761</u> <i>hw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	28 695 937	29 335 477
Inventarier	11	-	-
		<u>28 695 937</u>	<u>29 335 477</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 695 938</u>	<u>29 335 478</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 498	-
Swedbank underkonto		2 692 290	2 162 443
Aktuell skattefordran		-	1 111
Övriga fordringar	12	3 986	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	142 017	123 328
		<u>2 864 791</u>	<u>2 287 019</u>
Kortfristiga placeringar	14	2 800 000	2 800 000
Kassa och bank	15	2 444 926	2 441 706
Summa omsättningstillgångar		<u>8 109 717</u>	<u>7 528 725</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 805 655</u>	<u>36 864 203</u> <i>hw</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		130 425	130 425
Fond för yttre underhåll		1 246 103	983 950
		<u>1 376 528</u>	<u>1 114 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 593 368	2 170 984
Årets resultat		294 640	684 536
		<u>2 888 008</u>	<u>2 855 520</u>
Summa eget kapital		<u>4 264 536</u>	<u>3 969 895</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	24 809 812	25 525 152
		<u>24 809 812</u>	<u>25 525 152</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 212 508	5 875 276
Leverantörsskulder		143 372	450 610
Aktuell skatteskuld		27 265	-
Övriga skulder	17	5 745	7 112
Fond för inre underhåll	18	501 926	482 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	840 491	553 328
		<u>7 731 307</u>	<u>7 369 156</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 805 655</u>	<u>36 864 203</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 i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 515 416	5 460 728
Hyror	381 305	368 444
Elavgifter	-	4 452
Summa	5 896 721	5 833 624
Avsättning till fond för inre underhåll	-64 099	-60 499
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-6 073	-8 848
Summa	5 826 549	5 764 277

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	12 072	-
Andrahandsuthyrningar	21 246	14 680
Överlåtelseavgifter	18 700	13 200
Övriga intäkter	4 893	8 678
Summa	56 911	36 558

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	455 891	429 795
Reparationer och löpande underhåll	379 034	314 467
Uppvärmning	1 132 663	1 225 123
El	511 640	504 344
Vatten	417 613	423 371
Sophämtning	159 017	136 071
Fastighetsförsäkringar, kabel-TV mm	185 241	170 805
Förvaltningskostnader	268 553	252 067
Kommunal fastighetsavgift	162 400	134 020
Övrigt	84 639	58 470
Summa	3 756 691	3 648 533

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 946 kr (13 560 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	426 847	71 225
Summa	426 847	71 225 <i>hw</i>

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	50 934	51 176
Vicevärdsarvode	85 530	84 684
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 509	3 509
Löner och övriga ersättningar	59 410	35 232
Sociala kostnader	27 890	21 222
Summa	227 273	195 823

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	639 540	639 540
Summa	639 540	639 540

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	39 509	31 729
Summa	39 509	31 729

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	577 978	592 906
Summa	577 978	592 906 <i>hw</i>

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Hammaren 2, 8 och 9 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	43 529 237	43 529 237
-Vid årets början, mark	90 000	90 000
	<u>43 619 237</u>	<u>43 619 237</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 283 760	-13 644 220
-Årets avskrivning enligt plan	-639 540	-639 540
	<u>-14 923 300</u>	<u>-14 283 760</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 695 937	29 335 477
Bokfört värde byggnader	28 605 937	29 245 477
Bokfört värde mark	90 000	90 000
Summa	28 695 937	29 335 477

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 50 680 000. Värdeår 1988.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	41 000 000	8 200 000	49 200 000
Lokaler	874 000	606 000	1 480 000
	<u>41 874 000</u>	<u>8 806 000</u>	<u>50 680 000</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 825	26 825
	<u>26 825</u>	<u>26 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 825	-26 825
	<u>-26 825</u>	<u>-26 825</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 986	137
Summa	3 986	137

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV	28 350	25 988
Länsförsäkringar	88 223	73 415
Ränteintäkter	17 754	16 516
Caverion	7 690	7 409
Summa	142 017	123 328

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,75 %	2022-02-27--2023-02-26	2 300 000	2 300 000
Bunden placering	0,75 %	2022-02-25--2023-02-24	500 000	500 000
Summa			2 800 000	2 800 000

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	2 443 710	2 440 641
Handkassa	1 216	1 065
Summa	2 444 926	2 441 706

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 318738	2,06%	2023-09-30	2023-09-30	669 600	679 600
Stadshypotek 391757	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	6 101 966	6 164 874
Stadshypotek 199669	1,94%	2029-12-01	2029-12-01	2 794 251	2 826 555
Stadshypotek 158659	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	2 804 415	2 835 751
Stadshypotek 124559	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	3 278 106	3 311 558
Stadshypotek 73245	1,83%	2025-03-30	2025-03-30	2 128 444	2 151 456
Stadshypotek 195892	1,68%	2026-12-01	2026-12-01	2 482 250	2 510 378
Stadshypotek 327326	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	5 266 120	5 357 440
Stadshypotek 261503	4,11%	2027-12-01	2027-12-01	5 497 168	5 562 816
				31 022 320	31 400 428
Avgår kortfristig del				-6 212 508	-5 875 276
Summa				24 809 812	25 525 152
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				24 809 812	25 525 152
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 834 400	5 497 168
Amorteringar nästa år				378 108	378 108
				31 022 320	31 400 428
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 512 432	1 512 432
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				29 131 780	29 509 888

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	41 819 000	41 819 000
Varav i eget förvar	-	-
	41 819 000	41 819 000

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	4 022	4 130
Arbetsgivaravgift	1 333	1 602
Mervärdesskatt	390	1 380
Summa	5 745	7 112

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	482 830	464 770
Årets avsättning	64 099	60 499
Uttag under året	-45 003	-42 439
Belopp vi årets utgång	501 926	482 830

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 789	13 593
Upplupna räntor	56 277	47 681
Förskottsbetalda avgifter/hyror	503 946	492 054
Kga energi & miljö/Luleå Elavgifter	52 312	-
Kga energi & miljö Fjärrvärme	153 142	-
Kga energi & miljö Vatten/Avlopp	35 206	-
Kga energi & miljö Renhållning	11 461	-
Söderbergs Åkeri Snörenhållning	14 358	-
Summa	840 491	553 328

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om nytt låssystem för ca 799 000 kr inkl moms har antagits av styrelsen. *mw*

Underskrifter

Karlskoga 2023- 02-27




Ove Nyström



Per Hjalmarsson



Ditte Olofsson



Rosita Lundahl



Sixten Österlund

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



George Lazar
Av föreningen vald revisor



Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhagen i Karlskoga, org.nr. 776400-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhagen 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, 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. 

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

Örebro den 2 / 3 2023


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


George Lazar
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.