

Årsredovisning för
HSB brf Centrum i Karlskoga
776400-0951

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 Centrum 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 Roger Sjöborg. Samhall sköter den yttre och inre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kungsörnen 8, Kungsörnen 9, Korpen 1, Korpen 2, Kråkan 8, Kråkan 9 byggdes år 1941-42.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Hotellgatan 3 A-B, 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B, Bergsmansgatan 10 A-B.

Föreningens 74 bostäder fördelar sig enligt följande:


| Storlek | Antal (st) | Kvm |
|---------|------------|-----------------|
| 1 r o k | 12 | 469,00 |
| 2 r o k | 23 | 1 247,00 |
| 3 r o k | 38 | 2 820,50 |
| 4 r o k | 1 | 99,50 |
| | 74 | 4 636,00 |

Lokaler: 31 st
Garage: 4 st
P-platser: 59 st

Taxeringsvärdet är 42 519 tkr varav byggnadsvärdet är 30 990 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under september 2022.

Energideklaration är utförd år 2020. 

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1980 - Fönsterbyten
1990 - Stamrenovering
1995 - Nya tak
2000 - Nya dräneringar
2005 - Balkonger
2013 - Nya tvättstugor
2013 - Bastu och gym-lokal
2015 - Dränering fastighet
2015 - Skorstenar
2018 - Renovering lokal Hotellgatan 3
2019 - Ny undercentral
2019 - Byte av värmeväxlare
2019-2020 Byte av entrédörrar
2020 - Radonåtgärd Hotellgatan 8-10
2021 - Asfaltering, målning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 75 (75) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

| | |
|---------------------|---|
| Johan Waern | ordförande |
| Malwa Lank | vice ordförande |
| Dan Höijer Stagnell | sekreterare |
| Andreas Ahlin | ledamot |
| Ingrid Jonsson | ledamot |
| Lennart Larsson | ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors |

I tur att gå ur styrelsen är ledamöterna Johan Waern och Ingrid Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Waern, Malwa Lank, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Malwa Lank och ersättare Ingrid Jonsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Sten Jonsson. 

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

OVK
Renovering källare hotellgatan 8,
byte av armaturer samt målning av ytskick.

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror


Årsavgifterna höjdes med 1% 2022-01-01. Hyror för lokaler höjdes med 2%. Garageplatser höjdes med 19 kronor per månad och p-platser med 7 kronor per månad.

Framtida underhåll

Radonåtgärd Hotellgatan 4-6
Fläktrum restaurang
Nya motorvärmare
Renovering källare, byte av armaturer samt alla ytskick,
Hotellgatan 4, 6, 10, 3 samt Bergsmansgatan 10

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 140 tkr.

Årsavgifterna beräknas höjas med 2% under 2023
Hyror för lokaler beräknas höjas med 3% under 2023
Garageplatser beräknas höjas med 7,32% och p-platser med 7,14% under 2023 

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 006 | 3 883 | 3 742 | 3 732 | 3 713 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 479 | 444 | -643 | -52 | 254 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 602 | 596 | 590 | 584 | 579 |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 574 | 583 | 536 | 520 | 588 |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad | 2 112 | 2 165 | 2 218 | 2 269 | 1 948 |
| Likviditet i % * | 120 | 83 | 139 | 289 | 134 |
| Soliditet i % ** | 16 | 13 | 9 | 14 | 15 |

* 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 | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets Resultat |
|---------------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 188 847 | 133 570 | 572 000 | 263 828 | 444 036 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 444 036 | -444 036 |
| Reservering till fond för YU enl.plan | | | 135 000 | -135 000 | |
| lanspråktagande av fond för YU | | | -124 873 | 124 873 | |
| Årets resultat | | | | | 479 480 |
| Belopp vid årets utgång | 188 847 | 133 570 | 582 127 | 697 737 | 479 480 |

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

| | Belopp |
|--|------------------|
| Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat | 707 864 |
| Årets resultat | 479 480 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -135 000 |
| lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | 124 873 |
| Summa till stämmans förfogande | 1 177 217 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 177 217 |
| | 1 177 217 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 4 006 086 | 3 882 896 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 23 359 | 18 687 |
| | | <u>4 029 445</u> | <u>3 901 583</u> |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -2 661 808 | -2 704 832 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -124 873 | -30 000 |
| Personalkostnader | 6 | -158 869 | -150 238 |
| Avskrivningar | 7 | -429 442 | -414 164 |
| | | <u>654 453</u> | <u>602 349</u> |
| Rörelseresultat | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 4 620 | 7 385 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -179 593 | -165 698 |
| | | <u>479 480</u> | <u>444 036</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | | |
| | | <u>479 480</u> | <u>444 036</u> |
| Årets resultat | | | |

Tilläggsupplysning

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | | 479 480 | 444 036 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -135 000 | -102 000 |
| lansspråktagande av fond för yttre underhåll | | 124 873 | 30 000 |
| | | <u>469 353</u> | <u>372 036</u> |
| Resultat efter fondförändring | | | |

Kat

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader, mark och markanläggningar | 10 | 11 241 720 | 11 498 237 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 11 | 100 625 | 120 750 |
| Inventarier | 12 | - | - |
| | | <u>11 342 345</u> | <u>11 618 987</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i HSB | | 1 | 1 |
| | | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>11 342 346</u> | <u>11 618 988</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 1 100 | 1 100 |
| Swedbank underkonto | | 322 653 | 321 600 |
| Aktuell skattefordran | | - | 1 241 |
| Övriga fordringar | 13 | 43 938 | 52 979 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 91 404 | 78 124 |
| | | <u>459 095</u> | <u>455 044</u> |
| Kassa och bank | 15 | 1 273 416 | 727 648 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 732 511</u> | <u>1 182 692</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>13 074 857</u> | <u>12 801 680</u> |

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 | | 188 847 | 188 847 |
| Upplåtelseavgifter | | 133 570 | 133 570 |
| Fond för yttre underhåll | | 582 127 | 572 000 |
| | | 904 544 | 894 417 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 697 737 | 263 828 |
| Årets resultat | | 479 480 | 444 036 |
| | | 1 177 217 | 707 864 |
| Summa eget kapital | | 2 081 761 | 1 602 281 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 7 016 260 | 7 248 388 |
| | | 7 016 260 | 7 248 388 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 2 776 229 | 2 789 933 |
| Leverantörsskulder | | 66 268 | 392 439 |
| Aktuell skatteskuld | | 27 441 | - |
| Övriga skulder | 17 | 2 528 | 33 179 |
| Fond för inre underhåll | 18 | 418 050 | 391 936 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 686 320 | 343 524 |
| | | 3 976 836 | 3 951 011 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 074 857 | 12 801 680 <i>blue</i> |

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5 %. Restauranganpassning rak avskrivningsplan 15 år, laddboxar 10 år, samt garage 3,6%.


Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på Styrssystem värme (Bastech samt EcoGuard) 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 i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 791 284 | 2 763 744 |
| Hyror | 1 203 281 | 1 183 507 |
| Elavgifter | 36 892 | 30 256 |
| Försäljning av solenergi | 97 525 | - |
| Summa | 4 128 982 | 3 977 507 |
| Avsättning till fond för inre underhåll | -79 800 | -75 298 |
| Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser | -43 096 | -19 313 |
| Summa | 4 006 086 | 3 882 896 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Återbäring Länsförsäkringar | 10 265 | - |
| Återvunna, tidigare avskrivna hyres- o avgiftsfordringar | 2 529 | 10 991 |
| Överlåtelseavgift | 10 560 | 7 700 |
| Övrigt | 5 | -4 |
| Summa | 23 359 | 18 687 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning | 339 531 | 344 149 |
| Reparationer och löpande underhåll | 320 136 | 336 893 |
| Uppvärmning | 792 198 | 865 140 |
| El | 282 987 | 311 742 |
| Vatten | 216 154 | 222 318 |
| Sophämtning | 89 004 | 87 602 |
| Övriga avgifter | 112 304 | 108 695 |
| Förvaltningskostnader | 200 690 | 195 120 |
| Kommunal fastighetsavgift | 178 790 | 150 100 |
| Övrigt | 130 014 | 83 073 |
| Summa | 2 661 808 | 2 704 832 |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 475 kr (10 171 kr). *See*

Not 5 Underhåll

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 124 873 | 30 000 |
| Summa | 124 873 | 30 000 |

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 | 55 913 | 53 200 |
| Vicevärdsarvode | 70 668 | 69 790 |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 3 784 | 3 600 |
| Löner och övriga ersättningar | 5 293 | 2 500 |
| Sociala kostnader | 23 211 | 21 148 |
| Summa | 158 869 | 150 238 |

Inga anställda fanns under året.

Not 7 Avskrivningar

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 394 037 | 394 039 |
| Markanläggningar | 15 280 | - |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 20 125 | 20 125 |
| Summa | 429 442 | 414 164 |

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, kortfr placering | 4 563 | 6 656 |
| Ränteintäkter, KFM | 23 | 729 |
| Ränteintäkter, skattekonto | 34 | - |
| Summa | 4 620 | 7 385 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader skulder | 179 593 | 165 618 |
| Räntekostnader, skattekonto | - | 80 |
| Summa | 179 593 | 165 698 |

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början, byggnad | 24 866 195 | 23 058 304 |
| -Nyanskaffningar, byggnad | - | 1 807 891 |
| - Nyanskaffningar, markanläggningar | 152 800 | - |
| -Vid årets början, mark | 90 300 | 90 300 |
| | <u>25 109 295</u> | <u>24 956 495</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -13 458 258 | -13 064 219 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -409 317 | -394 039 |
| | <u>-13 867 575</u> | <u>-13 458 258</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 11 241 720 | 11 498 237 |
| Bokfört värde byggnader | 11 013 900 | 11 407 937 |
| Bokfört värde markanläggningar | 137 520 | - |
| Bokfört värde mark | 90 300 | 90 300 |
| Summa | 11 241 720 | 11 498 237 |

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 42 519 000 (kr 34 470 000). Värdeår 1950.

| Hustyp | Byggnad | Mark | Total |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 26 000 000 | 9 200 000 | 35 200 000 |
| Lokaler | 4 990 000 | 2 329 000 | 7 319 000 |
| | <u>30 990 000</u> | <u>11 529 000</u> | <u>42 519 000</u> |

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 201 250 | 201 250 |
| | <u>201 250</u> | <u>201 250</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -80 500 | -60 375 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -20 125 | -20 125 |
| | <u>-100 625</u> | <u>-80 500</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 100 625 | 120 750 |

Not 12 Inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 91 705 | 91 705 |
| | <u>91 705</u> | <u>91 705</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -91 705 | -91 705 |
| | <u>-91 705</u> | <u>-91 705</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Handwritten signature

Not 13 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 1 810 | 290 |
| Mervärdesskatt | 42 128 | 52 689 |
| Summa | 43 938 | 52 979 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------|---------------|---------------|
| Tele2 Sverige AB | 13 344 | 12 058 |
| Länsförsäkringar | 73 884 | 62 068 |
| Q Security | 1 970 | 1 804 |
| Elavräkning | 2 206 | 2 194 |
| Summa | 91 404 | 78 124 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------|----------------|
| Handkassa | 3 816 | 6 165 |
| Företagskonto | 1 269 600 | 721 483 |
| Summa | 1 273 416 | 727 648 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats | Ränteändring | Löptid | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|--------------|------------|------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,75% | 2025-01-30 | 2025-01-30 | 518 320 | 533 132 |
| Stadshypotek | 1,64% | 2024-10-30 | 2024-10-30 | 1 150 110 | 1 189 430 |
| Stadshypotek | 5,05% | 2023-03-07 | 2023-03-07 | 90 601 | 91 805 |
| Stadshypotek | 1,65% | 2023-03-30 | 2023-03-30 | 912 500 | 922 500 |
| Stadshypotek | 3,48% | 2027-06-01 | 2027-06-01 | 915 000 | 925 000 |
| Stadshypotek | 1,61% | 2024-10-30 | 2024-10-30 | 1 649 000 | 1 666 000 |
| Swedbank Hypotek | 3,932% | 2023-02-28 | 2023-02-28 | 1 538 500 | 1 538 500 |
| Swedbank Hypotek | 1,51% | 2025-10-24 | 2025-10-24 | 988 181 | 1 039 513 |
| Swedbank Hypotek | 1,53% | 2024-09-25 | 2024-09-25 | 988 181 | 1 039 513 |
| Swedbank Hypotek | 1,67% | 2026-02-25 | 2026-02-25 | 1 042 096 | 1 092 928 |
| | | | | 9 792 489 | 10 038 321 |
| Avgår kortfristig del | | | | -2 776 229 | -2 789 933 |
| Summa | | | | 7 016 260 | 7 248 388 |
| Långfristiga lån exklusive kortfristig del | | | | 7 016 260 | 7 248 388 |
| Kortfristig del exklusive amorteringar | | | | 2 530 397 | 2 544 101 |
| Amorteringar nästa år | | | | 245 832 | 245 832 |
| | | | | 9 792 489 | 10 038 321 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 983 328 | 983 328 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) | | | | 8 563 329 | 8 809 161 |

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

huc

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 750 850 | 12 750 850 |
| Varav i eget förvar | - | - |
| | 12 750 850 | 12 750 850 |

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Preliminärskatt personal | 1 886 | 18 807 |
| Arbetsgivaravgift | 642 | 14 372 |
| Summa | 2 528 | 33 179 |

Not 18 Fond för inre underhåll

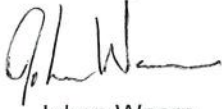
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 391 936 | 358 188 |
| Årets avsättning | 79 800 | 75 298 |
| Uttag under året | -53 686 | -41 550 |
| Belopp vi årets utgång | 418 050 | 391 936 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode | 10 300 | 10 200 |
| Söderbergs Åkeri | 14 221 | 23 230 |
| Upplupna räntor | 16 210 | 14 685 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 341 453 | 293 850 |
| Karlskoga Energi & Miljö | 163 553 | - |
| Luleå Energi | 11 585 | - |
| Samhall | 4 125 | - |
| Bergs Måleri | 124 873 | - |
| HSB Värmland | - | 1 559 |
| Summa | 686 320 | 343 524 |

Underskrifter

Karlskoga 2023-04-03



Johan Waern



Malva Lank



Dan Höijer Stagnell



Andreas Ahlin



Ingrid Jonsson



Linda Wahlström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-11



Åsa Axell

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ARSREDOVISNING

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 Centrum i Karlskoga, org.nr. 776400-0951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum i Karlskoga för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. *Kaz*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Centrum i Karlskoga för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 11 april 2023



.....
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB