

Årsredovisning för
HSB brf Fröding i Karlskoga
716411-6209

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fröding 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 Björn Elfström. Mikael Johansson sköter om den yttre förvaltningen. Asteri Facility Solutions sköter om städningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20.

Fastigheter

Föreningens fastighet Gasellen 7 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Gärdesgatan 1 B-C.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	243,00
3 r o k	12	825,00
	18	1 068,00

Garage: 15 st

P-platser: 4 st

Taxeringsvärdet är 9 903 tkr varav byggnadsvärdet är 7 443 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes oktober 2022.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - Stamrenovering.

2015 - Byte värmeväxlare och cirkulationspump.

2017 - Ny undercentral *hw*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Conny Andersson	ordförande
Britt Blom	vice ordförande
Helene Elfström	sekreterare
Malin Sandberg	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Britt Blom.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Conny Andersson, Helene Elfström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anna Danielsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Conny Andersson, ersättare Helene Elfström.

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Elfström. *lw*

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 2022.

Årets underhåll

Byte av ny fläkt i torkrummet i tvättstugan.

Framtida underhåll

Byte av köksfläktar i alla lägenheter.

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% 2022-01-01. Hyror för garage samt biluppställningsplatser var oförändrade under 2022.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 59 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årsavgifterna höjdes med 4% 2023-01-01. Hyror för garage samt biluppställningsplatser höjdes med 25 kronor/garage/parkeringsplats från 2023-01-01.

Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	744	725	724	726	720
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33	2	-90	32	92
Balansomslutning, tkr	3 650	3 728	3 729	3 817	3 901
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	683	663	663	663	653
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	557	499	550	459	423
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 750	2 781	2 812	2 843	2 935
Likviditet i % *	191	188	185	241	233
Soliditet i % **	9	10	10	11	11

* 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. *m*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	267 000	12 578	65 413	18 663	2 405
Disposition enligt stämmobeslut				2 405	-2 405
Reservering till fond för YU enl.plan			56 000	-56 000	
lanspråktagande av fond för YU			-19 350	19 350	
Årets resultat					-32 606
Belopp vid årets utgång	267 000	12 578	102 063	-15 582	-32 606

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	21 068
Årets resultat	-32 606
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-56 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	19 350
Summa till stämmans förfogande	-48 188
Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	-48 188

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	744 118	725 280
Övriga rörelseintäkter	3	7 153	4 400
		<u>751 271</u>	<u>729 680</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-594 484	-532 653
Underhåll	5	-19 350	-27 820
Personalkostnader	6	-49 204	-46 778
Avskrivningar	7	-68 926	-68 922
Rörelseresultat		<u>19 307</u>	<u>53 507</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 635	2 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-55 548	-53 993
Resultat efter finansiella poster		<u>-32 606</u>	<u>2 405</u>
Årets resultat		<u>-32 606</u>	<u>2 405</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-32 606	2 405
Reservering till fond för yttre underhåll	-56 000	-51 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	19 350	27 820
Resultat efter fondförändring	<u>-69 256</u>	<u>-20 775</u> lw

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 776 752	2 833 978
Inventarier	11	81 900	93 600
		<u>2 858 652</u>	<u>2 927 578</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 858 653</u>	<u>2 927 579</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 475
Swedbank underkonto		401 380	398 609
Övriga fordringar	12	5 274	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 156	17 154
		<u>427 810</u>	<u>417 397</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	163 353	183 013
Summa omsättningstillgångar		<u>791 163</u>	<u>800 410</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 649 816</u>	<u>3 727 989</u> <i>lw</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		267 000	267 000
Upplåtelseavgifter		12 578	12 578
Fond för yttre underhåll		102 063	65 413
		<u>381 641</u>	<u>344 991</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 582	18 663
Årets resultat		-32 606	2 405
		<u>-48 188</u>	<u>21 068</u>
Summa eget kapital		<u>333 453</u>	<u>366 059</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 034 223	2 546 135
		<u>2 034 223</u>	<u>2 546 135</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	902 352	423 992
Leverantörsskulder		36 166	72 739
Skatteskulder		5 457	849
Övriga skulder	17	11 973	7 022
Fond för inre underhåll	18	198 331	216 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	127 861	95 163
		<u>1 282 140</u>	<u>815 795</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 649 816</u>	<u>3 727 989</u> <i>m</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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktredovisning

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 från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,21 %. Avskrivning på sophusen sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning på rullgardiner på balkonger sker enligt en rak 10-årig avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *m*

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	729 288	708 048
Hyror	54 936	54 732
Summa	784 224	762 780
Avsättning till fond för inre underhåll	-39 800	-37 500
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-306	-
Summa	744 118	725 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	5 280	4 400
Övrigt	1 873	-
Summa	7 153	4 400

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 1.871 kr (0kr).

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning, förbrukningsinventarier	101 934	94 562
Reparationer och löpande underhåll	81 328	26 274
Uppvärmning	143 397	155 187
El	75 179	73 110
Vatten	36 299	37 225
Sophämtning	15 978	15 726
Fastighetsförsäkring, kabel-tv	28 917	27 239
Förvaltningskostnader	63 810	59 628
Kommunal fastighetsavgift	33 012	27 336
Övrigt	14 630	16 366
Summa	594 484	532 653

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 299 kr (8 916 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	19 350	27 820
	19 350	27 820

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	8 492	10 073
Vicevärdarvode	33 015	30 650
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 048	997
Övriga ersättningar/arvoden	1 548	400
Sociala kostnader	5 101	4 658
Summa	49 204	46 778

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	57 226	57 222
Inventarier	11 700	11 700
Summa	68 926	68 922

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	3 635	2 891
Summa	3 635	2 891

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	55 542	53 985
Räntekostnader, skattekontot	6	8
Summa	55 548	53 993

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 579 391	4 579 391
-Vid årets början, mark	337 900	337 900
	4 917 291	4 917 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 083 313	-2 026 091
-Årets avskrivning enligt plan	-57 226	-57 222
	-2 140 539	-2 083 313
Redovisat värde vid årets slut	2 776 752	2 833 978
Bokfört värde byggnader	2 438 852	2 496 078
Bokfört värde mark	337 900	337 900
Summa	2 776 752	2 833 978

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 9 903 000 kr (7 775 000 kr). Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	7 200 000	2 136 000	9 336 000
Lokaler	243 000	324 000	567 000
	7 443 000	2 460 000	9 903 000

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	152 310	152 310
	<u>152 310</u>	<u>152 310</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-58 710	-47 010
-Årets avskrivning enligt plan	-11 700	-11 700
	<u>-70 410</u>	<u>-58 710</u>
Redovisat värde vid årets slut	81 900	93 600

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattkonto	1 119	159
Fordran på HSB Karlskoga-Degerfors, felinbetald hyra	4 155	-
Summa	5 274	159

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	4 474	4 343
Länsförsäkringar	15 319	11 543
Ränteintäkter	1 363	1 268
Summa	21 156	17 154

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	0,75%	2022-02-04--2023-02-03	200 000	200 000
Summa			200 000	200 000

Not 15 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	163 353	183 013
Summa	163 353	183 013

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,56%	2025-10-30	2025-10-30	482 040	488 068
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	878 400	888 000
Stadshypotek	2,08%	2029-09-30	2029-09-30	310 695	314 155
Stadshypotek	3,02%	2024-06-01	2024-06-01	390 440	394 904
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	875 000	885 000
				<u>2 936 575</u>	<u>2 970 127</u>
Avgår kortfristig del				-902 352	-423 992
Summa				2 034 223	2 546 135
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				2 034 223	2 546 135
Kortfristig del exklusive amorteringar				868 800	390 440
Amorteringar nästa år				33 552	33 552
				<u>2 936 575</u>	<u>2 970 127</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				134 208	134 208
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				2 768 815	2 802 367

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	3 684 500	3 684 500
	<u>3 684 500</u>	<u>3 684 500</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	4 160	915
Sociala kostnader personal	2 017	311
Mervärdesskatt	5 796	5 796
Summa	11 973	7 022

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	216 030	212 356
Årets avsättning	39 800	37 500
Uttag under året	-57 499	-33 826
Belopp vid årets utgång	198 331	216 030


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 062	8 763
HSB brf Elefanten	3 998	7 334
Luleå Energi	2 538	-
Karlskoga Energi och Miljö	28 194	-
Upplupna räntor	5 340	5 046
Förskottsbetalda avgifter/hyror	78 729	74 020
Summa	127 861	95 163 <i>hw</i>

Underskrifter

Karlskoga 2023-03-14


Conny Andersson


Britt Blom


Helene Elfström


Malin Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-14


Anna Danielsson
Av föreningen vald revisor


Helene Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fröding i Karlskoga, org.nr. 716411-6209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröding i Karlskoga för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *mw*

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 Fröding i Karlskoga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

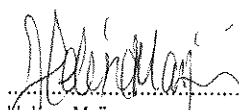
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

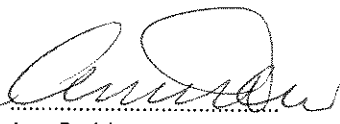
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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, viktiga 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 14/13 2023


Helene Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anna Danielsson
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.