

Årsredovisning för
HSB brf Gullvivan i Karlskoga
716411-5649

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 brf Gullvivan i Karlskoga 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 Göran Andersson. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Extra föreningsstämma hölls 2022-08-11.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Gullvivan 1 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Skrantabacken 1 A - D.

Storlek	Antal (st)	m ²
1 rok	8	371,00
3 rok	8	557,00
4 rok	8	643,00
	24	1 571,00

Garage: 22 st

P-platser: 9 st

Taxeringsvärdet är 10 504 tkr varav byggnadsvärdet är 8 372 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-09-30.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005, Stamrenovering.

2010-2011, Nya balkonger.

2011, Garage.

2015, Isolering vindsutrymme.

2017, Asfalt.

2018, Målning grund.

2019, Målning garage

2020, Fläktar badrum,

2022, Målning grund *WV*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Bennysson	ordförande
Harri Tikkanen	ledamot
Christer Persson	ledamot
Lars-Åke Tavander	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Kjell Bodin	suppleant
Ingegerd Bennysson	suppleant, sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Åke Tavander, Harri Tikkanen samt suppleanterna Kjell Bodin och Ingegerd Bennysson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Bennysson eller Göran Andersson Malin Sandberg, Linda Wahlström eller Johan Røjare två i förening.

Revisor

Revisor har varit Berne Siik och suppleant Petri Tarakkamäki samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Peter Bennysson ersättare Göran Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Bennysson tom 18 maj, därefter vakant. *W*

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

Elbyte i samtliga lägenheter.

Framtida underhåll

Skorstenar.
Takpannor.
Hänggrännor.
Slagportar.
Tak över källartrappor.
Takfot målning eller byte.
Renovering av bastun.
Laddstolpar.

Aktiviteter

Årsmöte 2022-05-18
Extra stämma med information ang elbyte 2022-08-11
Julfest 2022-12-02

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter,garage samt biluppställningsplatser höjdes med 3% 2022

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 108 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årsavgifter,garage samt biluppställningsplatser beräknas höjas med 5% 2023-01-01. *mw*

Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 313	1 277	1 253	1 224	1 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	481	71	245	-71	305
Balansomslutning, tkr	7 267	7 079	7 078	7 057	7 135
Avgifts & hyresbortfall, %	0,5	0,5	0,6	0,8	0,8
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	763	741	726	712	698
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	426	602	407	457	385
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 372	2 552	2 624	2 697	2 770
Likviditet i % *	757	724	784	532	717
Soliditet i % **	46	40	39	36	36

* 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	475 000	220 400	171 294	1 905 845	71 036
Disposition enligt stämmobeslut				71 036	-71 036
Reservering till fond för YU enl.plan			101 000	-101 000	
Anspråktagande av fond för YU					
Årets resultat					481 179
Belopp vid årets utgång	475 000	220 400	272 294	1 875 881	481 179

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 976 881
Årets resultat	481 179
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-101 000
Summa	2 357 060

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 357 060**

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

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	1 312 525	1 277 341
Övriga rörelseintäkter	3	137 483	114 603
		<u>1 450 008</u>	<u>1 391 944</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-668 658	-946 321
Underhåll	5	-	-87 000
Personalkostnader	6	-83 743	-83 996
Avskrivningar	7	-142 849	-140 428
Övriga rörelsekostnader		-14 620	-
Rörelseresultat		<u>540 137</u>	<u>134 199</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	13 314	10 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-72 272	-73 337
Resultat efter finansiella poster		<u>481 179</u>	<u>71 036</u>
Årets resultat		<u>481 179</u>	<u>71 036</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	481 179	71 036
Reservering till fond för yttre underhåll	-101 000	-99 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-	87 000
Resultat efter fondförändring	380 179	59 036

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	5 037 985	4 611 329
Inventarier	11	-	-
		<u>5 037 985</u>	<u>4 611 329</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>5 037 986</u>	<u>4 611 330</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		1 148 705	1 138 724
Övriga fordringar	12	3 861	1 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 390	25 936
		<u>1 182 956</u>	<u>1 166 647</u>
Kortfristiga placeringar	14	800 000	800 000
Kassa och bank	15	245 959	500 529
Summa omsättningstillgångar		<u>2 228 915</u>	<u>2 467 176</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 266 901</u>	<u>7 078 506</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		475 000	475 000
Upplåtelseavgifter		220 400	220 400
Fond för yttre underhåll		272 294	171 294
		<u>967 694</u>	<u>866 694</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 875 881	1 905 845
Årets resultat		481 179	71 036
		<u>2 357 060</u>	<u>1 976 881</u>
Summa eget kapital		<u>3 324 754</u>	<u>2 843 575</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>2 426 286</u>	<u>3 461 952</u>
		2 426 286	3 461 952
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 299 786	546 476
Leverantörsskulder		20 877	80 275
Aktuella skatteskulder		5 169	-
Övriga skulder	17	1 886	9 719
Fond för inre underhåll	18	5 498	5 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	182 645	131 011
		<u>1 515 861</u>	<u>772 979</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 266 901</u>	<u>7 078 506</u> <i>lw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar 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 1,3%.

Avskrivning på garage sker enligt en 30-årig rak 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, vad gäller reservering och anspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. w/

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 198 824	1 163 940
Hyror	122 992	119 896
Elavgifter	-3 285	-510
Summa	1 318 531	1 283 326
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-6 006	-5 985
Summa	1 312 525	1 277 341

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt	137 483	114 603
Summa	137 483	114 603

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 2 761 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	67 254	69 180
Reparationer och löpande underhåll	63 907	350 621
Uppvärmning	184 845	194 380
El	98 756	98 864
Vatten	50 593	50 604
Sophämtning	26 145	25 675
Övriga avgifter	40 074	37 789
Förvaltningskostnader	86 084	69 570
Kommunal fastighetsavgift	35 320	29 908
Övrigt	15 680	19 730
Summa	668 658	946 321

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 589 kr (10 133 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	87 000
Summa	-	87 000 lw

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	5 766	5 483
Vicevärdsarvode	56 280	56 280
Övriga ersättningar	14 000	14 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	526	507
Sociala kostnader	7 171	7 726
Summa	83 743	83 996

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	142 849	140 428
Summa	142 849	140 428

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	13 311	10 174
Ränteintäkter, skattekonto	3	-
Summa	13 314	10 174

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	72 272	73 337
Summa	72 272	73 337

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	8 380 368	8 380 368
-Nyanskaffningar, byggnad	584 125	-
-Årets utrangering	-356 425	-
-Vid årets början, markanläggning	49 500	49 500
-Vid årets början, mark	417 550	417 550
	<u>9 075 118</u>	<u>8 847 418</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 236 089	-4 095 661
-Årets utrangeringar	341 805	-
-Årets avskrivning enligt plan	-142 849	-140 428
	<u>-4 037 133</u>	<u>-4 236 089</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 037 985	4 611 329
Bokfört värde byggnader	4 620 435	4 193 779
Bokfört värde mark	417 550	417 550
Summa	5 037 985	4 611 329

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 10 504 000 (kr 8 777 000). Värdeår 1961.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	8 000 000	1 960 000	9 960 000
Lokaler	372 000	172 000	544 000
	<u>8 372 000</u>	<u>2 132 000</u>	<u>10 504 000</u> lw

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 877	60 877
	<u>60 877</u>	<u>60 877</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-60 877	-60 877
	<u>-60 877</u>	<u>-60 877</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 039	1 621
Momsfordran	822	127
Skattefordran	-	239
Summa	3 861	1 987

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	5 964	-
Comhem	-	5 791
Länsförsäkringar	20 780	16 907
Ränteintäkter	3 646	3 238
Summa	30 390	25 936

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,75 %	2022-02-03--2023-02-02	500 000	500 000
Bunden placering	2,50 %	2022-12-20--2023-12-19	300 000	300 000
Summa			800 000	800 000

Not 15 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	245 959	500 529
Utnyttjat kreditbelopp	245 959	500 529 <i>hw</i>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	620 238	627 206
Stadshypotek	4,32%	2024-09-30	2024-09-30	264 120	268 800
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	321 334	332 322
Stadshypotek	2,03%	2023-06-01	2023-06-01	614 880	621 600
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	1 137 500	1 150 500
Stadshypotek	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	768 000	804 000
Stadshypotek	2,25%	2022-03-15	2022-03-15	-	204 000
				<u>3 726 072</u>	<u>4 008 428</u>
Avgår kortfristig del				-1 299 786	-546 476
Summa				2 426 286	3 461 952
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				2 426 286	3 461 952
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 221 430	432 120
Amorteringar nästa år				78 356	114 356
				<u>3 726 072</u>	<u>4 008 428</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				313 424	457 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				3 334 292	3 436 648

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	5 280 000	5 280 000
	<u>5 280 000</u>	<u>5 280 000</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	1 407	7 251
Sociala avgifter, personal	479	2 468
Summa	1 886	9 719

Not 18 Fond för inre underhåll

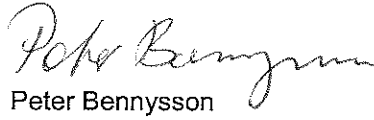
	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	5 498	5 498
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	5 498	5 498

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 244	10 030
Söderbergs åkeri	7 746	6 286
Luleå Energi	3 489	-
Upplupna räntor	4 934	4 737
Karlskoga energi och miljö	40 541	-
Förskottsbetalda avgifter/hyror	115 691	109 958
Summa	182 645	131 011

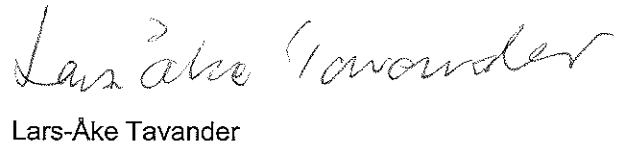
Underskrifter

Karlskoga 2023-03-29


Peter Bennysson

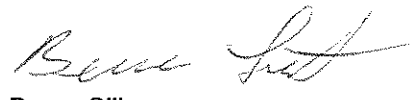

Christer Persson


Harry Tikkanen


Lars-Åke Tavander


Eva Sandwall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-17


Berne Siik
Av föreningen vald revisor


Helene Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Karlskoga, org.nr. 716411-5649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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. *WV*

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 Gullvivan 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 revisorssed 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 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:

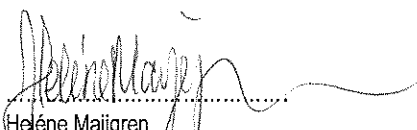
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17/11 2023


Heléne Maijgren
BgRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Berne Siik
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.