

Årsredovisning för
HSB brf Haren i Karlskoga
776400-0878

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haren 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 Ingrid Lauri, Leif Gustavsson samt Roland Söder. Fastighetsskötsel samt yttre förvaltning har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

Fastigheter

Föreningens fastighet Haren 2 byggdes år 1961-62.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Hedgatan 19 A-E, 21 A-G, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-B.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	18	738,00
2 rok	71	4 339,00
3 rok	88	6 192,00
4 rok	12	1 017,00
	189	12 286,00

Garage: 151 st
P-platser: 170 st

Taxeringsvärdet är 81 097 tkr varav byggnadsvärdet är 64 811 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 har utförts 2022-10-09. *hw*

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005 - Stamrenovering och tidigare har även fönster samt portbyte gjorts.
2015 - Tilläggsisolering vindar.
2015 - 2016 Tilläggsisolering.
2015 - 2016 Alla källarfönster ca 120 stycken, kittade och målade.
2016 - 2017 Balkongrenovering samt besiktning.
2016 - 2017 Cykelhus samt plåtbeklädnad alla garagelängor .
2016 - 2017 Besiktning, utbyte av belysningsarmatur ute och inne till led.
2017 - Garageportsbyte 14 stycket samt resterande.
2017 - Låsbyte till porttelefoni.
2017 - Rivning av delar av skorsten efter oljeeldning.
2019 - Balkongrenovering 4 st.
2019 - Asfaltering av samtliga gångstråk på innergårdar.
2020 - Slipning av golvytor i samtliga trapphus.
2020 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 27, 25 och 23.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Reinholdsson	ordförande
Johnny Johansson	vice ordförande
Ingrid Lauri	ledamot
Leena Säkkinen	ledamot
Leif Gustavsson	ledamot/protokollförare
Johan Røjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Mats Nilsson	suppleant
Erik Nolfeldt	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leena Säkkinen, Johnny Johansson, Leif Gustavsson samt suppleanterna Mats Nilsson och Erik Nolfeldt.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Gustavsson, Peter Reinholdsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Inger Hanberg, suppleant Christel Björk, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Johnny Johansson, ersättare Ingrid Lauri.

Valberedning

Valberedningen har varit Bengt Andersson. *mw*

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

Målning av samtliga källargångar, tak, väggar och golv.
Helreovering skett i torkrum 25.
Nytt avloppssystem från hus 23 och ut till gatan.
Installation av 3 laddpunkter för elbil.
Nytt datorsystem (dator och printer)
Asfaltering billadningsplats kallgarage vid 19.
Upptagning av gammal häck.
Gästparkering 19.
Installation av filter och syrebortagare för radiatorvatten.

Framtida underhåll

Helreovering matrum/pentry, hus 27.
Helreovering torkrum 19, 23 och 27
Balkonger 2024-2028.
Renovering skyddsrum.
Asfaltering utsida hus 25.
Skorstensplåtar bytas eller ommålas.

Aktiviteter

Årsmöte samt budgetkonferens.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 0,5% under 2022.

Budget för år 2023

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 296 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årsavgifterna höjdes med 1,5% under 2023. *hw*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 718	7 698	7 684	7 697	7 621
Resultat efter finansiella poster, tkr	-124	876	-341	-47	1 079
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	598	595	592	592	584
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	441	413	407	403	371
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 715	1 782	1 861	1 939	2 016
Likviditet i % *	103	108	105	120	140
Soliditet i % **	22	21	19	19	19

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	455 300	779 321	4 947 113	876 328
Disposition enligt stämmobeslut			876 328	-876 328
Reservering till fond för YU enl.plan		230 000	-230 000	
lanspråktagande av fond för YU		-1 009 321	1 009 321	
Årets resultat				-123 897
Belopp vid årets utgång	455 300	-	6 602 762	-123 897

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 823 441
Årets resultat	-123 897
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-230 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 009 321
Summa till stämmans förfogande	6 478 865
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fonden för Yttre Underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	5 478 865
	6 478 865

Fonden för Yttre Underhåll töms i och med årets resultatdisposition.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. [w](#)

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	7 718 242	7 698 073
Övriga rörelseintäkter	3	220 586	26 928
		<u>7 938 828</u>	<u>7 725 001</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-5 425 363	-5 080 331
Underhåll	5	-1 380 154	-436 425
Personalkostnader	6	-253 092	-251 281
Avskrivningar	7	-673 646	-670 484
Övriga rörelsekostnader	8	-	-83 389
		<u>206 573</u>	<u>1 203 091</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	23 471	21 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-353 941	-348 409
		<u>-123 897</u>	<u>876 328</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		<u>-123 897</u>	<u>876 328</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-123 897	876 328
Reservering till fond för yttre underhåll	-230 000	-196 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 009 321	436 425
Resultat efter fondförändring	655 424	1 116 753 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, mark och markanläggning	11	26 188 506	26 791 033
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	988 600	1 028 144
Inventarier	13	-	-
		<u>27 177 106</u>	<u>27 819 177</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>27 177 107</u>	<u>27 819 178</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 413	1 100
Swedbank underkonto		112 081	88 526
Aktuell skattefordran		-	1 849
Övriga fordringar	14	22 510	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	195 115	184 059
		<u>334 119</u>	<u>275 814</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	2 700 000	2 700 000
<i>Kassa och bank</i>	17	816 421	1 293 770
Summa omsättningstillgångar		<u>3 850 540</u>	<u>4 269 584</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 027 647</u>	<u>32 088 762</u> <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		455 300	455 300
Fond för yttre underhåll		-	779 321
		<u>455 300</u>	<u>1 234 621</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 602 762	4 947 113
Årets resultat		-123 897	876 328
		<u>6 478 865</u>	<u>5 823 441</u>
Summa eget kapital		<u>6 934 165</u>	<u>7 058 062</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	<u>20 372 108</u>	<u>15 967 500</u>
		20 372 108	15 967 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	710 000	5 930 277
Leverantörsskulder		88 690	780 309
Aktuell Skatteskuld		38 895	-
Övriga skulder	19	47 348	4 021
Fond för inre underhåll	20	1 688 622	1 590 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>1 147 819</u>	<u>758 126</u>
		3 721 374	9 063 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 027 647</u>	<u>32 088 762</u> <i>hu</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggningar

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 bostadsbyggnad ca 1,4 %, markanläggning 10 år, sophus 20 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på port- och passersystem sker från och med 2018 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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. ¹

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	7 351 848	7 315 308
Hyror	682 628	681 628
Elavgifter	24 896	24 938
Summa	8 059 372	8 021 874
Avsättning till fond för inre underhåll	-303 500	-286 301
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-37 630	-37 500
Summa	7 718 242	7 698 073

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	18 658	-
Överlåtelseavgifter	24 640	25 300
Övrigt	177 288	1 628
Summa	220 586	26 928

I övrigt ingår bl a ersättning för vattenskada 62 694 kr (0kr) samt ersättning för fönster med 114.594 kr

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	555 999	536 151
Reparationer och löpande underhåll	977 539	837 780
Uppvärmning	1 182 236	1 320 301
El	691 916	645 280
Vatten	454 166	424 450
Sophämtning	238 301	249 969
Fastighetsförsäkring, kabel-tv, bredband	180 918	173 015
Förvaltningskostnader	422 100	428 236
Kommunal fastighetsavgift	263 570	222 820
Övrigt	458 618	242 329
Summa	5 425 363	5 080 331

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16 801 kr (16 482 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 380 154	436 425
Summa	1 380 154	436 425

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	75 373	78 095
Vicevärdsarvode	126 312	124 818
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	7 296	7 296
Lön och övriga ersättningar	10 774	7 800
Sociala kostnader	33 337	33 272
Summa	253 092	251 281

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	620 608	620 605
Markanläggningar	13 494	10 335
Maskiner och andra tekniska anläggningar	39 544	39 544
Summa	673 646	670 484

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	-	83 389
Summa	-	83 389

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	23 448	21 646
Ränteintäkter, skattekonto	23	-
Ränteintäkter swappar	-	-
Summa	23 471	21 646

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	353 941	347 899
Räntekostnader, övriga	-	510
Summa	353 941	348 409

Not 11 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	50 243 593	49 664 314
-Utrangering, byggnad	-	-101 495
-Nyanskaffningar, byggnad	-	680 774
-Vid årets början, markanläggningar	215 856	215 856
-Nyanskaffningar, markanläggningar	31 575	-
-Vid årets början, mark	841 179	841 179
	<u>51 332 203</u>	<u>51 300 628</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 509 595	-23 896 761
-Utrangering	-	18 106
-Årets avskrivning enligt plan	-634 102	-630 940
	<u>-25 143 697</u>	<u>-24 509 595</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 188 506	26 791 033
Bokfört värde byggnader	25 318 910	25 939 518
Bokfört värde mark	841 179	841 179
Bokfört värde markanläggningar	28 417	10 336
Summa	26 188 506	26 791 033

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 81.097.000 Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	63 000 000	15 200 000	78 200 000
Lokaler	1 811 000	1 086 000	2 897 000
	<u>64 811 000</u>	<u>16 286 000</u>	<u>81 097 000</u>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 186 320	1 186 320
	<u>1 186 320</u>	<u>1 186 320</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-158 176	-118 632
-Årets avskrivning enligt plan	-39 544	-39 544
	<u>-197 720</u>	<u>-158 176</u>
Redovisat värde vid årets slut	988 600	1 028 144 <i>iw</i>

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	171 514	171 514
	<u>171 514</u>	<u>171 514</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 514	-171 514
	<u>-171 514</u>	<u>-171 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	6 723	280
Mervärdesskatt	15 787	-
Summa	22 510	280

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2 Sverige AB	17 028	17 004
Security Bevakning	14 957	14 354
Ränteintäkter	7 028	10 366
Länsförsäkringar	132 005	111 162
Elavräkning 2022	24 097	31 173
Summa	195 115	184 059

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,90%	2022-08-27--2023-02-26	200 000	200 000
Bunden placering	1,00%	2022-10-08--2023-04-07	1 500 000	1 500 000
Bunden placering	0,90%	2022-09-03--2023-03-02	1 000 000	1 000 000
Summa			2 700 000	2 700 000

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	816 088	1 293 437
Nordea sparkonto	333	333
Summa	816 421	1 293 770 <i>mw</i>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hyp	1,43%	2025-04-16	2025-04-16	5 012 500	5 197 500
Nordea Hyp	2,60%	2024-03-20	2024-03-20	5 114 608	5 289 608
Nordea Hyp	1,54%	2026-04-15	2026-04-15	5 477 500	5 652 500
Nordea Hyp	1,24%	2024-04-17	2024-04-17	5 477 500	5 652 500
IKANO Bank				-	105 669
				21 082 108	21 897 777
Avgår kortfristig del				-710 000	-5 930 277
Summa				20 372 108	15 967 500

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	20 372 108	15 967 500
Kortfristig del exklusive amorteringar	-	5 114 608
Amorteringar nästa år	710 000	815 669
	21 082 108	21 897 777

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 840 000	2 840 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	17 532 108	18 242 108

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

IKANO Bank avser port- och passersystemet med en beräknad totalkostnad på 1 186 tkr som är helt betald efter 5 år, år 2022.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 346 000	32 346 000
Varav i eget förvar	-	-
	32 346 000	32 346 000

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	28 268	3 000
Arbetsgivaravgift	19 080	1 021
Summa	47 348	4 021

Not 20 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 590 467	1 496 102
Årets avsättning	303 500	286 301
Uttag under året	-205 345	-191 936
Belopp vid årets utgång	1 688 622	1 590 467

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 679	16 628
Upplupna räntor	70 170	62 032
Förskottsbetalda avgifter/hyror	704 482	676 346
HSB Värmland	-	3 120
Karlskoga Trädgårdstjänst	48 084	-
Karlskoga energi och miljö	284 735	-
Luleå Energi	23 669	-
Summa	1 147 819	758 126

Underskrifter

Karlskoga 2023-03-14


Peter Reinholdsson


Leif Gustavsson


Johnny Johansson


Leena Säkkinen


Johan Røjare


Ingrid Lauri

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-17


Inger Hanberg
Av föreningen vald revisor


Helene Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haren i Karlskoga, org.nr. 776400-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haren 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorerna 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.

Revisorerna utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. *mv*

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 17/3 2023



Helene Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Inger Hanberg
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.