

Årsredovisning för

# HSB brf Lärkan i Karlskoga

776400-0928

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8-13  
14

## Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lärkan 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 Bergström och Mikael Therus. Vaktmästare har varit Mikael Therus, Samhall som även har skött den yttre förvaltningen. Trappstädning har ombesörjts av ISS. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Berglärkan 1, Berglärkan 2, Berglärkan 3 byggdes år 1962-65.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Bangatan 2, 4 A-B, 6, 8 A-C, 10 A-D.

Föreningens 147 bostäder fördelar sig enligt följande:

| Storlek | Antal (st) | Kvm              |
|---------|------------|------------------|
| 1 r o k | 6          | 247,50           |
| 2 r o k | 58         | 3 608,00         |
| 3 r o k | 67         | 5 023,00         |
| 4 r o k | 13         | 1 243,00         |
| 5 r o k | 3          | 319,50           |
|         | <b>147</b> | <b>10 441,00</b> |

Lokaler: 24 st  
Garage: 66 st  
P-platser: 76 st

Taxeringsvärdet är 87 454 tkr varav byggnadsvärdet är 64 974 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-05.

Energideklaration är utförd 2019. 

### **Tidigare genomförda större Underhållsätgärder/Investeringar**

1999 - Målning plåtfasader Bangatan 2, 6, 10A  
1999 - Omläggning yttertak.  
2001 - Ombyggnad badrum (ej stambyte)  
2011 - Byte garageportar  
2011 - Nya kallgarage, 6 st.  
2012 - Tilläggsisolering vindar.  
2014 - Radonmätning.  
2014 - Ny belysning trapphus och källare.  
2014 - Plåt på fasader till garage och cykelrum.  
2015 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 8A-C  
2015 - Målning plåtfasader, Bangatan 4A-B.  
2015 - Installation värmepumpar i två garagelängor.  
2015 - Impregnering tegelfasader.  
2016 - Målning plåtfasader, Bangatan 8A-C, 10B-C.  
2016 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 4A-B.  
2016 - Installation av solceller.  
2017 - Byte till rörelsestyrda LED-armaturer i källare.  
2017 - Ombyggnad föreningslokal.  
2017 - Leverans av bredband 100/10 Mps i alla lgh.  
2018 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 10A  
2019 - Renovering av expeditionen  
2020 - Byte av låssystem  
2021 - Relining

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 148 (148) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Styrelsen samt suppleanter**

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Ingvar Sundin      | ordförande      |
| Christer Vettorato | vice ordförande |
| Berit Helsing      | sekreterare     |
| Ingemar Fornell    | ledamot         |
| Kaarina Alatalo    | ledamot         |
| Bengt Gustavsson   | ledamot         |

Johan Røjare ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kaarina Alatalo, Berit Helsing, Ingvar Sundin, Christer Vettorato samt Bengt Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Vettorato, Ingvar Sundin, i förening eller endera av dessa i förening med Johan Røjare, Linda Wahlström eller Malin Sandberg.

### **Revisor**

Revisor har varit Marianne Johansson, suppleant Lars Nilsson, samt BoRevision AB.

### Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ingvar Sundin, ersättare Christer Vettorato.

### Valberedning

Valberedningen har varit Gun Axelsson, sammankallande och Marianne Axelsson.

### 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

Avluftning.  
Utvändig gårdsbelysning samt entré.  
Basturenovering, omklädningsrum samt relax.

### Aktiviteter

Kaffe med prat.  
Läscirkel.  
Stickcafé.  
Sommarfest.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2022-01-01 med 4%. Hyror för lokaler, garage och bilplatser var oförändrade under 2022.

### Framtida underhåll

Laddstolpar - 6 stycken.  
Byte av värmeväxlare, ventiler och översyn av termostater, beräknad kostnad ca 4 Mkr.  
Nyplantering av perenner, slänt vid hus nr 2.

### Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 322 tkr.

Årsavgifterna och hyror för lokaler höjs 2023-01-01 med 3%. Garage och bilplatser höjs med 25 kronor per plats/garage.





## Flerårsöversikt

|                                           | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|-------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                      | 6 139 | 5 921 | 5 696 | 5 720 | 5 718 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr    | 233   | -238  | 1 026 | 1 108 | 1 248 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm       | 595   | 573   | 551   | 551   | 551   |
| Drikftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 422   | 450   | 413   | 398   | 374   |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad        | 755   | 762   | -     | -     | -     |
| Likviditet i %                            | 363   | 278   | 392   | 460   | 414   |
| Soliditet i %                             | 57    | 55    | 82    | 84    | 83    |

\* 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.

## Eget kapital

|                                       | Insatser         | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>Resultat |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång               | 1 384 450        | 1 543 561           | 11 365 277             | -237 793          |
| Disposition enligt stämmobeslut       |                  |                     | -237 793               | 237 793           |
| Reservering till fond för YU enl.plan |                  | 301 000             | -301 000               |                   |
| lanspråktagande av fond för YU        |                  | -595 756            | 595 756                |                   |
| Årets resultat                        |                  |                     |                        | 233 297           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>        | <b>1 384 450</b> | <b>1 248 805</b>    | <b>11 422 240</b>      | <b>233 297</b>    |

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                  | Belopp            |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>    |                   |
| Balanserat resultat                                              | 11 127 484        |
| Årets resultat                                                   | 233 297           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan  | -301 000          |
| lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | 595 756           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                            | <b>11 655 537</b> |
| <b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>                  |                   |
| Balanseras i ny räkning                                          | 11 655 537        |
| <b>Summa</b>                                                     | <b>11 655 537</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2   | 6 139 410                 | 5 921 083                 |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3   | 181 670                   | 112 129                   |
|                                            |     | <u>6 321 080</u>          | <u>6 033 212</u>          |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Drift                                      | 4   | -4 404 363                | -4 693 415                |
| Underhåll                                  | 5   | -595 756                  | -373 644                  |
| Personalkostnader                          | 6   | -302 025                  | -450 700                  |
| Avskrivningar                              | 7   | -736 635                  | -733 811                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <u>282 301</u>            | <u>-218 358</u>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8   | 68 555                    | 67 568                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9   | -117 559                  | -87 003                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <u>233 297</u>            | <u>-237 793</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <u>233 297</u>            | <u>-237 793</u>           |

## Tilläggsupplysning

|                                             |                |                 |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Årets resultat                              | 233 297        | -237 793        |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -301 000       | -286 000        |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 595 756        | 373 643         |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>        | <b>528 053</b> | <b>-150 150</b> |

*hax*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader, mark och markanläggningar         | 10  | 14 098 218        | 14 740 763        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 11  | -                 | -                 |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 434 550           | 500 400           |
|                                              |     | <u>14 532 768</u> | <u>15 241 163</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                   |                   |
| Andelar i HSB                                |     | 1                 | 1                 |
|                                              |     | <u>1</u>          | <u>1</u>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>14 532 769</u> | <u>15 241 164</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |     | 3 740             | 1 100             |
| Swedbank underkonto                          |     | 1 569 486         | 1 505 057         |
| Aktuell skattefordran                        |     | -                 | 1 855             |
| Övriga fordringar                            | 13  | 7 972             | 7 410             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 203 294           | 184 236           |
|                                              |     | <u>1 784 492</u>  | <u>1 699 658</u>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              | 15  | 7 600 000         | 7 600 000         |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 16  | 1 048 663         | 1 165 524         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>10 433 155</u> | <u>10 465 182</u> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>24 965 924</u> | <u>25 706 346</u> |

*Handwritten signature*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 1 384 450         | 1 384 450         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 248 805         | 1 543 561         |
|                                              |     | <u>2 633 255</u>  | <u>2 928 011</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 11 422 240        | 11 365 277        |
| Årets resultat                               |     | 233 297           | -237 793          |
|                                              |     | <u>11 655 537</u> | <u>11 127 484</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>14 288 792</u> | <u>14 055 495</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 7 800 000         | 7 880 000         |
|                                              |     | <u>7 800 000</u>  | <u>7 880 000</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 80 000            | 80 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 115 565           | 784 364           |
| Aktuell skatteskuld                          |     | 23 970            | -                 |
| Övriga skulder                               | 18  | 7 957             | 12 982            |
| Fond för inre underhåll                      | 19  | 1 753 302         | 1 730 095         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20  | 896 338           | 1 163 410         |
|                                              |     | <u>2 877 132</u>  | <u>3 770 851</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>24 965 924</u> | <u>25 706 346</u> |

*han*



## **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 bostadsbyggnaden är 3 %. Avskrivning på solcellsanläggningen sker enligt en 20-årig rak plan. Passersystem, 10-årig rak plan. Garage skrivs av efter en rak avskrivningsplan på 30 år. Markanläggning, rak avskrivningsplan 10 år.

##### *Maskiner och inventarier*

Avskrivning på traktorn sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Träningsredskap, rak avskrivningsplan 5 år.

#### ***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. U  
AAR

## Not 2 Nettoomsättning

|                                          | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                     | 6 217 464                 | 5 978 352                 |
| Hyrer                                    | 318 835                   | 322 215                   |
| Försäljning el, laddstolpar              | 3 086                     | -                         |
| Summa                                    | 6 539 385                 | 6 300 567                 |
| Avsättning till fond för inre underhåll  | -379 800                  | -358 299                  |
| Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser | -20 175                   | -21 185                   |
| Summa                                    | 6 139 410                 | 5 921 083                 |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                               | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Återbäring Länsförsäkringar   | 15 818                    | -                         |
| Överlåtelse- och pantavgifter | 21 340                    | 13 200                    |
| Ersättning Länsförsäkringar   | 143 520                   | 96 639                    |
| Övriga intäkter               | 992                       | 2 290                     |
| Summa                         | 181 670                   | 112 129                   |

## Not 4 Drift

|                                               | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning | 632 485                   | 621 387                   |
| Reparationer och löpande underhåll            | 516 831                   | 764 313                   |
| Uppvärmning                                   | 1 228 474                 | 1 310 334                 |
| El                                            | 555 945                   | 572 100                   |
| Vatten                                        | 273 214                   | 270 303                   |
| Sophämtning                                   | 141 335                   | 156 291                   |
| Övriga avgifter                               | 340 885                   | 332 227                   |
| Förvaltningskostnader                         | 337 347                   | 309 592                   |
| Kommunal fastighetsavgift                     | 249 833                   | 224 000                   |
| Övrigt                                        | 128 014                   | 132 868                   |
| Summa                                         | 4 404 363                 | 4 693 415                 |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 050 kr (14 900 kr).

## Not 5 Underhåll

|                                         | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 595 756                   | 373 644                   |
| Summa                                   | 595 756                   | 373 644                   |

*Handwritten signature*

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                    | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 83 485                    | 81 797                    |
| Vicevärdsarvode                    | 118 324                   | 143 357                   |
| Övriga ersättningar                | 52 385                    | 163 530                   |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 4 514                     | 4 422                     |
| Sociala kostnader                  | 43 317                    | 57 594                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>302 025</b>            | <b>450 700</b>            |

Inga anställda finns i föreningen.

## Not 7 Avskrivningar

|                          | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                | 662 005                   | 662 004                   |
| Markanläggningar         | 8 780                     | 5 957                     |
| Maskiner och inventarier | 65 850                    | 65 850                    |
| <b>Summa</b>             | <b>736 635</b>            | <b>733 811</b>            |

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                            | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter              | 68 525                    | 67 568                    |
| Ränteintäkter, skattekonto | 30                        | -                         |
| <b>Summa</b>               | <b>68 555</b>             | <b>67 568</b>             |

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 117 559                   | 86 946                    |
| Räntekostnader, skattekonto         | -                         | 57                        |
| <b>Summa</b>                        | <b>117 559</b>            | <b>87 003</b>             |

U  
Rov



## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Berglärkan 1, 2 och 3 i Karlskoga.

|                                         | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början, byggnad              | 26 721 982         | 15 800 374         |
| -Nyanskaffningar, byggnad               | -                  | 10 921 608         |
| -Vid årets början, markanläggningar     | 59 568             | 59 568             |
| -Nyanskaffningar, markanläggningar      | 28 240             | -                  |
| -Vid årets början, mark                 | 861 887            | 861 887            |
|                                         | <u>27 671 677</u>  | <u>27 643 437</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -12 902 674        | -12 234 713        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -670 785           | -667 961           |
|                                         | <u>-13 573 459</u> | <u>-12 902 674</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>14 098 218</b>  | <b>14 740 763</b>  |
| Bokfört värde byggnader                 | 13 204 958         | 13 866 963         |
| Bokfört värde markanläggningar          | 31 373             | 11 913             |
| Bokfört värde mark                      | 861 887            | 861 887            |
| <b>Summa</b>                            | <b>14 098 218</b>  | <b>14 740 763</b>  |

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 87 454 000 kr (68 320 000 kr). Värdeår 1965.

| Hustyp            | Byggnad           | Mark              | Total             |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 64 000 000        | 20 800 000        | 84 800 000        |
| Lokaler           | 974 000           | 1 680 000         | 2 654 000         |
|                   | <u>64 974 000</u> | <u>22 480 000</u> | <u>87 454 000</u> |

## Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                         | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 260 100         | 260 100         |
|                                         | <u>260 100</u>  | <u>260 100</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -260 100        | -260 100        |
|                                         | <u>-260 100</u> | <u>-260 100</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

## Not 12 Maskiner och inventarier

|                                         | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 837 739         | 804 739         |
| -Nyanskaffningar                        | -               | 33 000          |
|                                         | <u>837 739</u>  | <u>837 739</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -337 339        | -271 489        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -65 850         | -65 850         |
|                                         | <u>-403 189</u> | <u>-337 339</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>434 550</b>  | <b>500 400</b>  |



### Not 13 Övriga fordringar

|                | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|----------------|--------------|--------------|
| Skattekonto    | 134          | 350          |
| Mervärdesskatt | 7 838        | 7 060        |
| <b>Summa</b>   | <b>7 972</b> | <b>7 410</b> |

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------|----------------|----------------|
| Tele 2           | 60 187         | 61 418         |
| Länsförsäkringar | 108 635        | 92 384         |
| Eways            | 2 712          | -              |
| Ränteintäkter    | 31 760         | 30 434         |
| <b>Summa</b>     | <b>203 294</b> | <b>184 236</b> |

### Not 15 Kortfristiga placeringar

|                          | Räntesats | Löptid                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------------|-----------|------------------------|------------------|------------------|
| HSB Karlskoga-Degerfors, |           |                        |                  |                  |
| Bunden placering         | 0,90%     | 2022-06-02--2023-06-01 | 1 200 000        | 1 200 000        |
| Bunden placering         | 2,50%     | 2022-12-04--2023-12-03 | 1 300 000        | 1 300 000        |
| Bunden placering         | 0,75%     | 2022-05-16--2023-05-15 | 1 000 000        | 1 000 000        |
| Bunden placering         | 0,85%     | 2022-07-13--2023-01-12 | 3 000 000        | 3 000 000        |
| Bunden placering         | 2,50%     | 2022-12-18--2023-12-17 | 100 000          | 100 000          |
| Bunden placering         | 0,75%     | 2022-02-25--2023-02-24 | 1 000 000        | 1 000 000        |
| <b>Summa</b>             |           |                        | <b>7 600 000</b> | <b>7 600 000</b> |

### Not 16 Kassa och bank

|                       | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Handkassa             | 10 130           | 20 918           |
| Företagskonto         | 1 018 932        | 1 133 215        |
| Företagskonto (swish) | 19 601           | 11 391           |
| <b>Summa</b>          | <b>1 048 663</b> | <b>1 165 524</b> |

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                                       | Räntesats | Ränteändring | Löptid     | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek                                                     | 1,45%     | 2025-03-30   | 2025-03-30 | 3 940 000        | 3 980 000        |
| Stadshypotek                                                     | 1,52%     | 2026-03-30   | 2026-03-30 | 3 940 000        | 3 980 000        |
|                                                                  |           |              |            | 7 880 000        | 7 960 000        |
| Avgår kortfristig del                                            |           |              |            | -80 000          | -80 000          |
| <b>Summa</b>                                                     |           |              |            | <b>7 800 000</b> | <b>7 880 000</b> |
| Långfristiga lån exklusive kortfristig del                       |           |              |            | 7 800 000        | 7 880 000        |
| Kortfristig del exklusive amorteringar                           |           |              |            | -                | -                |
| Amorteringar nästa år                                            |           |              |            | 80 000           | 80 000           |
|                                                                  |           |              |            | <b>7 880 000</b> | <b>7 960 000</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                     |           |              |            | 320 000          | 320 000          |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) |           |              |            | 7 480 000        | 7 560 000        |

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 | 9 455 300        | 9 455 300        |
| Varav i eget förvar    | -                | -                |
|                        | <b>9 455 300</b> | <b>9 455 300</b> |

## Not 18 Övriga skulder

|                          | 2022-12-31   | 2021-12-31    |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Preliminärskatt personal | 5 125        | 9 049         |
| Arbetsgivaravgift        | 2 832        | 3 933         |
| <b>Summa</b>             | <b>7 957</b> | <b>12 982</b> |

## Not 19 Fond för inre underhåll

|                                | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 1 730 095        | 1 569 898        |
| Årets avsättning               | 379 800          | 358 299          |
| Uttag under året               | -356 593         | -198 102         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>1 753 302</b> | <b>1 730 095</b> |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| BoRevision revisionsarvode      | 15 300         | 15 000           |
| Luleå Energi                    | 20 615         | -                |
| Karlskoga Energi & Miljö        | 249 500        | -                |
| Kiwanis Club                    | -              | 1 000            |
| Swedbank, EnterCard             | -              | 3 838            |
| MCM Relining                    | -              | 540 163          |
| Upplupna räntor                 | 19 827         | 20 030           |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 591 096        | 583 379          |
| <b>Summa</b>                    | <b>896 338</b> | <b>1 163 410</b> |

## Underskrifter

Karlskoga 2023-04-11

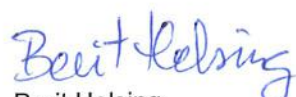
  
Ingvar Sundin

  
Christer Vettorato

  
Ingemar Fornell

  
Kaarina Alatalo

  
Bengt Gustavsson

  
Berit Helsing

  
Johan Røjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-14

  
Marianne Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
Åsa Axell  
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ORDLISTA

### **ARSREDOVISNING**

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

### **RESULTATRÄKNINGEN**

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

### **BALANSRÄKNINGEN**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

### **AVSKRIVNINGAR**

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### **KASSA OCH BANK**

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

### **SKULDER**

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.



**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

**STÄLLDA PANTER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkan i Karlskoga, org.nr. 776400-0928

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkan 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 och kassaflöde 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.



## 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 Lärkan 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. 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 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 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.

Karlskoga den 19 / 4 2023



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marianne Johansson  
Av föreningen vald revisor