

Årsredovisning för
HSB brf Liljan i Karlskoga
716411-6795

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-12
13

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Liljan 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 Dag Westgård. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastigheter

Föreningens fastighet Liljan1 byggdes år 1986.

På fastigheten finns 23 bostadshus med tillsammans 26 ingångar med adress Groddvägen 1-51.

Föreningens 26 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
3 r o k	6	468,00
4 r o k	13	1 342,50
5 r o k	7	903,00
	<u>26</u>	<u>2 713,50</u>

Garage: 26 st

Taxeringsvärdet är 17 921 tkr varav byggnadsvärdet är 14 177 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 2022-10-03.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

- 2014 - Rengöring och behandling av tak
- 2014 - Byte av panel på 5'ornas södergavlar
- 2014 - Målning av fasader
- 2015 - Byte av garageportar
- 2015 - Reparation av läckande tak på en av föreningens byggnader
- 2016 - Byte termostatventiler
- 2016 - Reparation av läckande tak
- 2016 - Byte reglercentraler, fjärrvärme
- 2017 - Byte armaturer belysningsstolpar
- 2017 - Byte ytterdörrar samtliga lägenheter
- 2018 - Rengöring av hängrännor *hw*

2019 - Rengöring av ventilationskanaler
2019 - Nedtagning av träd i lekparken
2020 - Visst underhåll av fasader/panelbrädor
2020 - Nya postlådor
2020 - Boulebana
2021 - Visst underhåll av fasader/panelbrädor
2021 - Utredning uppsättning av ladd stolpar (pågår)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 27 (27) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Larsson	ordförande
Magnus Edman	vice ordförande
Rebecca Fredriksson	sekreterare
Dag Westgård	ledamot
Peter Pettersson	ledamot
Per Cavallie	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rebecca Fredriksson, Peter Pettersson och Dag Westergård.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden, 2 extra styrelsemöten samt 1 konstituerande möte.

Firmatecknare har varit Lennart Larsson, Dag Westgård, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Harald Fredriksson, suppleant Jan Högberg, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lennart Larsson, ersättare Magnus Edman.

Valberedning

Valberedningen har varit Susanne Danielsson, sammankallande och Dan Claesson. 

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

Utredning uppsättning av ladd stolpar (pågår)

Asfaltering

Renovering och besiktning av lekparken

Aktiviteter

Corona pandemin präglade inledningsvis även det här året och därmed har också en viss begränsning av aktiviteter skett. Vi har dock genomfört en vårstädning med god uppslutning från medlemmarna.

Aktiviteterna avslutades med en uppskattad grillkväll.

Föreningens årsmöte genomfördes det här året i PRO lokalen i Stråningstorp centrum. Som vanligt inför ett imponerande antal av medlemmar.

Därutöver kan nämnas att vi deltog vid den årliga budgetkonferensen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022.

Budget för 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 121 tkr.

Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under år 2023.

Framtida underhåll

2023 - Utredning förbättring av ventilationssystem

2023 - Utredning uppsättning av ladd stolpar

2024 - Uppsättning av ladd stolpar

2024 - Motorvärmareuttag

2025 - Målning fasader

2036 - Tak, läkt, papp, tegel *m*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Resultat efter finansiella poster, tkr	105	393	418	246	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	553	553	553	553	553
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	192	176	171	190	210
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 847	3 994	4 136	4 278	4 410
Likviditet i % *	343	348	336	252	225
Soliditet i % **	30	29	26	24	21

* 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	1 112 999	624 221	2 358 574	392 558
Disposition enligt stämmobeslut			392 558	-392 558
Reservering till fond för YU enl.plan		122 000	-122 000	
lansspråktagande av fond för YU		-229 838	229 838	
Årets resultat				105 396
Belopp vid årets utgång	1 112 999	516 383	2 858 970	105 396

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 751 132
Årets resultat	105 396
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-122 000
lansspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	229 838
Summa till stämmans förfogande	2 964 366

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 964 366
---------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 502 148	1 502 148
Övriga rörelseintäkter	3	9 514	3 252
		<u>1 511 662</u>	<u>1 505 400</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-521 447	-478 233
Underhåll	5	-229 838	-
Personalkostnader	6	-145 018	-128 461
Avskrivningar	7	-327 007	-327 006
Rörelseresultat		<u>288 352</u>	<u>571 700</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 944	9 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-195 900	-189 065
Resultat efter finansiella poster		<u>105 396</u>	<u>392 558</u>
Årets resultat		<u>105 396</u>	<u>392 558</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	105 396	392 558
Reservering till fond för yttre underhåll	-122 000	-121 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	229 838	-
Resultat efter fondförändring	<u>213 234</u>	<u>271 558</u> <i>hw</i>

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	12 922 257	13 243 730
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	49 800	55 334
Inventarier	12	-	-
		12 972 057	13 299 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		12 972 058	13 299 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		259 753	251 981
Övriga fordringar	13	68	927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	72 549	54 617
		332 370	307 525
Kortfristiga placeringar	15	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	16	1 015 688	978 045
Summa omsättningstillgångar		2 348 058	2 285 570
SUMMA TILLGÅNGAR		15 320 116	15 584 635 <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		1 112 999	1 112 999
Fond för yttre underhåll		516 383	624 221
		<u>1 629 382</u>	<u>1 737 220</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 858 970	2 358 574
Årets resultat		105 396	392 558
		<u>2 964 366</u>	<u>2 751 132</u>
Summa eget kapital		<u>4 593 748</u>	<u>4 488 352</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 654 347	5 289 591
		<u>5 654 347</u>	<u>5 289 591</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 784 379	5 546 807
Leverantörsskulder		39 928	80 630
Aktuell skatteskuld		37 780	23 913
Övriga skulder	18	850	8 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	209 084	146 789
		<u>5 072 021</u>	<u>5 806 692</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 320 116</u>	<u>15 584 635</u> <i>hw</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,7 %. Garageportar skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 20 år. Lägenhetsdörrar skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Stolpbelysning skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 15 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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. *hm*

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 502 148	1 502 148
Summa	1 502 148	1 502 148

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	8 459	-
Övrigt	1 055	3 252
Summa	9 514	3 252

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	57 611	57 928
Reparationer och löpande underhåll	87 079	51 275
El	14 400	18 831
Sophämtning	65 550	61 913
Övriga avgifter	63 369	58 553
Förvaltningskostnader	84 862	63 728
Kommunal fastighetsavgift	134 407	134 408
Övrigt	14 169	31 597
Summa	521 447	478 233

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 457 kr (10 133 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	229 838	-
Summa	229 838	-

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	19 500	12 920
Vicevärdsarvode	24 000	16 620
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 270	1 207
Löner och övriga ersättningar	73 970	77 400
Sociala kostnader	26 278	20 314
Summa	145 018	128 461

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	321 473	321 473
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 534	5 533
Summa	327 007	327 006

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	12 944	9 923
Summa	12 944	9 923

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	195 900	189 055
Övriga räntekostnader	-	10
Summa	195 900	189 065

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Liljan 1 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 800 190	17 800 190
-Vid årets början, mark	942 720	942 720
	<u>18 742 910</u>	<u>18 742 910</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 499 180	-5 177 707
-Årets avskrivning enligt plan	-321 473	-321 473
	<u>-5 820 653</u>	<u>-5 499 180</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 922 257	13 243 730
Bokfört värde byggnader	11 979 537	12 301 010
Bokfört värde mark	942 720	942 720
Summa	12 922 257	13 243 730

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 17 921 000 kr. Värdeår 1986.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 177 000	3 744 000	17 921 000
	<u>14 177 000</u>	<u>3 744 000</u>	<u>17 921 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 000	83 000
	<u>83 000</u>	<u>83 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 666	-22 133
-Årets avskrivning enligt plan	-5 534	-5 533
	<u>-33 200</u>	<u>-27 666</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 800	55 334

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	134 605	134 605
	<u>134 605</u>	<u>134 605</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-134 605	-134 605
	<u>-134 605</u>	<u>-134 605</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	68	927
Summa	68	927

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	3 103	-
Comhem	-	3 011
Länsförsäkringar	68 349	51 318
Ränteintäkter	1 097	288
Summa	72 549	54 617

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,50%	2022-12-20--2023-12-19	600 000	600 000
Bunden placering	2,50%	2022-12-08--2023-12-07	400 000	400 000
Summa			1 000 000	1 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 015 688	978 045
Summa	1 015 688	978 045

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	517 000	522 500
Stadshypotek	4,03%	2023-10-30	2023-10-30	2 575 544	2 602 096
Stadshypotek	1,77%	2026-12-30	2026-12-30	1 855 985	1 876 609
Stadshypotek	1,61%	2024-03-01	2024-03-01	1 426 545	1 646 545
Stadshypotek	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	940 000	950 000
Stadshypotek	1,81%	2023-03-01	2023-03-01	793 717	884 817
Stadshypotek	4,03%	2023-10-30	2023-10-30	1 147 046	1 158 994
Stadshypotek	1,99%	2026-10-30	2026-10-30	1 182 889	1 194 837
				<u>10 438 726</u>	<u>10 836 398</u>
Avgår kortfristig del				-4 784 379	-5 546 807
Summa				5 654 347	5 289 591
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 654 347	5 289 591
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 386 707	5 149 135
Amorteringar nästa år				<u>397 672</u>	<u>397 672</u>
				10 438 726	10 836 398
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 590 688	1 590 688
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				8 450 366	8 848 038

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	16 250 000	16 250 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>16 250 000</u>	<u>16 250 000</u>

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	415	4 928
Arbetsgivaravgift	<u>435</u>	<u>3 625</u>
Summa	850	8 553

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 112	10 030
Upplupna räntor	31 916	14 074
Förskottsbetalda avgifter/hyror	119 426	115 715
Upplupna arvoden	40 635	-
Maskinentr. Bert Andersson AB	-	6 970
Karlskoga energi och miljö	6 599	-
Luleå Energi	<u>396</u>	<u>-</u>
Summa	209 084	146 789

Underskrifter

Karlskoga 2023-03-24


Lennart Larsson


Magnus Edman


Rebecca Fredriksson


Peter Pettersson


Dag Westgård


Per Cavallie

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-30


Harald Fredriksson
Av föreningen vald revisor


Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljan i Karlskoga, org.nr. 716411-6795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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 Liljan 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 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 30 / 3 2023


.....
Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Harald Fredriksson
Av föreningen vald revisor