

Årsredovisning för  
**HSB brf Röda Orm i Karlskoga**  
776400-1736

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



**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB brf Röda Orm 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 och vaktmästare har varit Tarmo Pykälämäki t o m 2022-05-01, sedan tog Krister Edbom och Kjell Korp över. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött om städning samt yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. Extra föreningsstämma hölls 2022-03-21.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Yngen 1, 2 och Lelången 1, 2, 3, 4 omfattande 48 lägenheter i 12 huskroppar med 4 lägenheter i vardera som byggdes 1945. Totala bostadsytan uppgår till 2 432 kvm.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	16	704,00
3 r o k	32	1 728,00
	<b>48</b>	<b>2 432,00</b>

Lokaler: 10 st

P-platser: 55 st

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

Taxeringsvärdet är 13 908 tkr varav byggnadsvärdet är 10 868 tkr

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes september 2022.

Energideklaration är utförd 2020.

### Tidigare större underhållsåtgärder:

2003 - Stambyte

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Kjell Korp	ordförande
Siw Edbom	sekreterare
Leif Holm	ledamot
Else Mathisen	ledamot
Sixten Österlund	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Korp, Leif Holm och Else Mathisen.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Firmatecknare har varit Kjell Korp, Siw Edbom, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.


## Revisor

Revisor har varit BoRevision. Föreningsvald revisor saknas.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde har varit Kjell Korp med Siw Edbom som ersättare.

## Valberedning

Ingen valberedning tillsatt. 

## 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.

Fönsterbytet kommer att färdigställas under våren 2023. Beräknad total kostnad 3,1 miljoner kr.

Nytt lån är taget år 2022 på 2,6 miljoner kr med anledning av fönsterbytet. Nytt pantbrev är uttaget till en kostnad av 36 tkr.

### Årets underhåll

Fönsterbyten och löpande underhåll.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2022 med 10%. Hyror för lokaler, biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el var oförändrade under 2022.

### Framtida underhåll

Besiktning av balkonger.  
Rengöring av hängrännor och tak.  
Återställning av gräsmattor pga fönsterbyten.

### Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 38 tkr.

Årsavgifterna höjs 2023-01-01 med 5%. Hyror för lokaler, biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el beräknas vara oförändrade under 2023.

*6  
2023*

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 424	2 213	2 172	2 130	2 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	366	1	269	-174	27
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	934	849	828	812	796
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	627	646	589	699	566
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 826	2 788	2 818	2 849	2 879
Likviditet i % *	386	410	485	207	440
Soliditet i % **	22	24	25	20	23

\* 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	44 037	-	2 299 752	1 496
Disposition enligt stämmobeslut			1 496	-1 496
Reservering till fond för YU enl.plan		37 000	-37 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				366 297
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 037</b>	<b>37 000</b>	<b>2 264 248</b>	<b>366 297</b>

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>	
Balanserat resultat	2 301 248
Årets resultat	366 297
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-37 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 630 545</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	800 000
Balanseras i ny räkning	1 830 545
<b>Summa</b>	<b>2 630 545</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	2 424 140	2 213 328
Övriga rörelseintäkter	3	16 383	6 600
		<u>2 440 523</u>	<u>2 219 928</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-1 524 049	-1 571 329
Underhåll	5	-	-132 072
Personalkostnader	6	-167 318	-148 351
Avskrivningar	7	-247 560	-247 563
<b>Rörelseresultat</b>		<u>501 596</u>	<u>120 613</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 659	5 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-149 958	-125 107
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>366 297</u>	<u>1 496</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>366 297</u>	<u>1 496</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	366 297	1 496
Reservering till fond för yttre underhåll	-37 000	-30 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	78 800
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>329 297</b>	<b>50 296</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	7 097 595	7 345 155
Inventarier	11	-	-
Pågående nyanläggningar	12	2 951 995	-
		<u>10 049 590</u>	<u>7 345 155</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 049 591</u>	<u>7 345 156</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 200	-
Swedbank underkonto		1 121 923	1 117 641
Aktuell skattefordran		-	292
Övriga fordringar	13	3 761	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 996	56 612
		<u>1 189 880</u>	<u>1 174 712</u>
<b>Kassa och bank</b>	15	1 296 597	1 082 896
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 486 477</u>	<u>2 257 608</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 536 068</u>	<u>9 602 764</u>

## 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		44 037	44 037
Fond för yttre underhåll		37 000	-
		<u>81 037</u>	<u>44 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 264 248	2 299 752
Årets resultat		366 297	1 496
		<u>2 630 545</u>	<u>2 301 248</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 711 582</u>	<u>2 345 285</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>7 474 235</u>	<u>5 766 251</u>
		7 474 235	5 766 251
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 831 196	1 014 274
Leverantörsskulder		34 482	197 588
Aktuell skatteskuld		5 922	-
Övriga skulder	17	24 939	3 200
Fond för inre underhåll	18	55 136	55 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>398 576</u>	<u>221 030</u>
		2 350 251	1 491 228
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 536 068</u>	<u>9 602 764</u> <i>kan</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 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 2,2 %.

### **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  
han

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 270 604	2 064 036
Hyror	92 226	91 451
Elavgifter	70 579	67 720
<b>Summa</b>	<b>2 433 409</b>	<b>2 223 207</b>
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-9 269	-9 879
<b>Summa</b>	<b>2 424 140</b>	<b>2 213 328</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	7 445	-
Överlåtelse- och pantavgifter	5 940	6 600
Försäljning snöslunga	3 000	-
Öresutjämning	-2	-
<b>Summa</b>	<b>16 383</b>	<b>6 600</b>

## Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	215 549	172 283
Reparationer och löpande underhåll	75 294	127 256
Uppvärmning	543 532	575 550
El	199 647	190 083
Vatten	126 457	124 361
Sophämtning	57 818	57 466
Övriga avgifter	109 283	117 452
Förvaltningskostnader	112 902	110 814
Kommunal fastighetsavgift	42 200	35 982
Övrigt	41 367	60 082
<b>Summa</b>	<b>1 524 049</b>	<b>1 571 329</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 075 kr (12 650 kr).

## Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	132 072
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>132 072</b>

*Jan*

## 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	50 030	47 601
Vicevärdsarvode	85 087	81 488
Övriga ersättningar	4 000	-
Sociala kostnader	28 201	19 262
<b>Summa</b>	<b>167 318</b>	<b>148 351</b>

Inga anställda finns.

## Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	247 560	247 563
<b>Summa</b>	<b>247 560</b>	<b>247 563</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	14 655	5 990
Ränteintäkter, skattekonto	4	-
<b>Summa</b>	<b>14 659</b>	<b>5 990</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	149 958	125 022
Räntekostnader skattekonto	-	85
<b>Summa</b>	<b>149 958</b>	<b>125 107</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 510 095	11 510 095
-Mark	103 800	103 800
	11 613 895	11 613 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 268 740	-4 021 177
-Årets avskrivning enligt plan	-247 560	-247 563
	-4 516 300	-4 268 740
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 097 595</b>	<b>7 345 155</b>
Bokfört värde byggnader	6 993 795	7 241 355
Bokfört värde mark	103 800	103 800
<b>Summa</b>	<b>7 097 595</b>	<b>7 345 155</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13 908 000 kr (11 847 000 kr). Värdeår 1945.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	10 800 000	3 040 000	13 840 000
Lokaler	68 000	-	68 000
	<b>10 868 000</b>	<b>3 040 000</b>	<b>13 908 000</b>

### Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 113	32 113
	<u>32 113</u>	<u>32 113</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 113	-32 113
	<u>-32 113</u>	<u>-32 113</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Investeringar	2 951 995	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 951 995</b>	<b>-</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattkonto	3 761	167
<b>Summa</b>	<b>3 761</b>	<b>167</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sappa	12 270	10 464
Länsförsäkringar	49 726	43 499
Felbetald faktura Karlskoga Energi & Miljö	-	2 649
<b>Summa</b>	<b>61 996</b>	<b>56 612</b>

### Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 296 597	1 082 896
<b>Summa</b>	<b>1 296 597</b>	<b>1 082 896</b>

*hex*

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	262 449	265 373
Stadshypotek	4,57%	2027-12-30	2027-12-30	450 000	456 250
Stadshypotek	4,68%	2023-03-09	2023-03-09	489 180	494 772
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	1 235 300	1 248 836
Stadshypotek	1,66%	2026-06-30	2026-06-30	2 131 542	2 155 294
Stadshypotek, nytt lån	4,35%	2025-09-30	2025-09-30	2 600 000	-
Stadshypotek	1,65%	2024-06-30	2024-06-30	1 068 480	1 080 000
Stadshypotek	1,64%	2025-06-30	2025-06-30	1 068 480	1 080 000
				<u>9 305 431</u>	<u>6 780 525</u>
Avgår kortfristig del				-1 831 196	-1 014 274
<b>Summa</b>				<b>7 474 235</b>	<b>5 766 251</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				7 474 235	5 766 251
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 705 352	940 430
Amorteringar nästa år				125 844	73 844
				<u>9 305 431</u>	<u>6 780 525</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				503 000	296 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				8 677 461	6 411 305

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	9 326 000	7 500 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>9 326 000</u>	<u>7 500 000</u>

## Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	13 661	2 110
Arbetsgivaravgift	10 906	718
Mervärdesskatt	372	372
<b>Summa</b>	<b>24 939</b>	<b>3 200</b>

## Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	55 136	64 936
Uttag under året	-	-9 800
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 136</b>	<b>55 136</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 900	12 700
Elavräkning	-	9 200
Karlskoga Trädgårdstjänst	17 398	-
Karlskoga Energi & Miljö	103 637	-
Luleå Energi	6 009	-
Upplupna räntor	40 130	14 746
Förskottsbetalda avgifter/hyror	218 502	184 384
<b>Summa</b>	<b>398 576</b>	<b>221 030</b>

## Underskrifter

Karlskoga 2023-03-06



Kjell Korp

Siw Edbom



Leif Holm

Else Mathisen



Sixten Österlund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-09



Åsa Axell  
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 Röda Orm i Karlskoga, org.nr. 776400–1736

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röda Orm i Karlskoga för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Röda Orm i Karlskoga för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 9 mars 2023

.....  
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB