

Årsredovisning för
HSB brf Tornsvalan i Karlskoga
716411-6183

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tornsvälan i Karlskoga får härmed upprätta 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 Roger Carlsson. TL Skog och Trädgård samt LA:s tak sköter den yttre förvaltningen och Städtjänst Värmland AB sköter städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. HSB Mälardalarna sköter driftoptimering av värme och ventilation.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04.

Fastigheter

Föreningens fastighet Tornsvälan1 byggdes år 1988-1989.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adress Sturevägen 9.

Föreningens 16 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	1	52,00
3 r o k	15	1 228,00
	16	1 280,00

Garage: 9 st
P-platser: 7 st

Taxeringsvärdet är 12 512 tkr varav byggnadsvärdet är 9 758 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 2022-08-25

Energideklaration är utförd år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

- 2010 - Byte av cirkulationspump.
- 2012 - Byte av luftbehandlingsaggregat (fläktaggregat)
- 2012 - Rensning av luftledningssystemet och byte av köksfläktar i alla lägenheter.
- 2012 - Byte av köksfläktar i alla 16 lägenheter.
- 2013 - Ny beläggning av betonggolven på svalgångarna för halkbekämpning.
- 2013 - Takrekonditionering.
- 2013 - Nytt expansionskärl.
- 2014 - Byte av armaturer till lågenergilampor.
- 2017 - Rensning av luftledningssystem samt OVK.
- 2018 - Byte av motorvärmare i garagen.

2018 - Fuktmätning i alla lägenheter.
2019 - Byte av balkongfronter
2019 - Plattgångar ha lagts om och justerats
2019 - Asfaltering av gång- och parkeringsytor, utökning av parkeringsplatserna samt dragning av ny matning till motorvärmarruttag
2019 - Fiberdragning till alla lägenheter samt ny matning till fyra framtida laddplatser
2020 - Nytt styr- och reglersystem till undercentralen
2021 - Byte av garageportar
2021 - Installation av VAKA låssystem för yttre skalskydd.

Medlemsinformation

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

Styrelsen samt suppleanter

Per-Erik Forsmark	ordförande
Roger Carlsson	vice ordförande
Monica Carlsson	sekreterare
Kerstin Ekström	ledamot
Tommy Flood	ledamot
Melissa Chiew	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Carlsson, Monica Carlsson och Kerstin Ekström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Erik Forsmark, Linda Wahlström, Ros-Marie Rosengren, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per-Erik Forsmark, ersättare Roger Carlsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ros-Marie Rosengren. 

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

Byte av undercentral.

Framtida underhåll

- 2023 - Byta ytterdörrar till samtliga lägenheter.
- 2023 - Installera 125 paneler för produktion av solel
- 2023 - Anpassa elsystemet för framtida utbyggnad av laddplatser
- 2023 - Installera boxar till fyra laddplatser
- 2024 - Byte av tvättmaskiner.
- 2024 - Renovering av tvättstugan.
- 2029 - Rensning av kanaler och spiskåpor.
- 2035 - Renovering av luftbehandlingsaggregat.

Aktiviteter

- 2022-05-04 Föreningsstämma
- 2022-05-17 Vårstädning
- 2022-10-21 Höststädning
- 2022-12-06 Julfest med information

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1% 2022. Ingen höjning av parkerings- och garageplatser.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 72 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årsavgifter beräknas höjas med 5% fr o m 2023-01-01. Ingen beräknad höjning av parkerings- och garageplatser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 160	1 149	1 132	1 137	1 129
Resultat efter finansiella poster, tkr	-53	2 102	168	-460	147
Balansomslutning, tkr	12 066	12 170	10 144	10 146	10 628
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	872	864	830	830	822
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	409	387	392	422	420
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 186	5 257	5 329	5 400	5 463
Likviditet i % *	607	658	670	498	764
Soliditet i % **	43	43	31	29	32

* 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	1 505 992	639 250	1 003 145	2 101 661
Disposition enligt stämmobeslut		300 000	1 801 661	-2 101 661
Reservering till fond för YU enl.plan		81 000	-81 000	
lanspråktagande av fond för YU		-77 080	77 080	
Årets resultat				-53 329
Belopp vid årets utgång	1 505 992	943 170	2 800 886	-53 329

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 804 806
Årets resultat	-53 329
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-81 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	77 080
Summa till stämmans förfogande	2 747 557

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	2 447 557
	2 747 557

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

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	1 159 656	1 148 580
Övriga rörelseintäkter	3	2 231	2 200
		<u>1 161 887</u>	<u>1 150 780</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-523 750	-494 988
Underhåll	5	-77 080	-27 750
Personalkostnader	6	-63 397	-53 011
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-215 046	1 936 011
Övriga rörelsekostnader	8	-214 257	-285 675
Rörelseresultat		<u>68 358</u>	<u>2 225 367</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 788	8 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-131 475	-131 976
Resultat efter finansiella poster		<u>-53 329</u>	<u>2 101 661</u>
Årets resultat		<u>-53 329</u>	<u>2 101 661</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-53 329	2 101 661
Reservering till fond för yttre underhåll	-81 000	-80 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	77 080	27 750
Resultat efter fond förändring	<u>-57 249</u>	<u>2 049 411</u>

Blue

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	10 044 719	10 244 897
Installationer	13	63 875	73 000
Inventarier	12	-	-
		<u>10 108 594</u>	<u>10 317 897</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>10 108 595</u>	<u>10 317 898</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		568 455	561 162
Övriga fordringar	14	58	1 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>27 122</u>	<u>19 933</u>
		595 635	582 985
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	750 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>	17	<u>611 757</u>	<u>518 763</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 957 392</u>	<u>1 851 748</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 065 987</u>	<u>12 169 646</u>

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		1 505 992	1 505 992
Fond för yttre underhåll		943 170	639 250
		<u>2 449 162</u>	<u>2 145 242</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 800 886	1 003 145
Årets resultat		-53 329	2 101 661
		<u>2 747 557</u>	<u>3 104 806</u>
Summa eget kapital		<u>5 196 719</u>	<u>5 250 048</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	4 646 858	4 643 110
		<u>4 646 858</u>	<u>4 643 110</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	1 991 252	2 086 252
Leverantörsskulder		48 506	58 207
Skatteskulder		1 270	2 539
Övriga skulder	19	12 314	896
Fond för inre underhåll	20	6 077	6 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	162 991	122 517
		<u>2 222 410</u>	<u>2 276 488</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 065 987</u>	<u>12 169 646</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,6 %.


Installationer

Avskrivning på fiberanslutning sker enligt en rak 10-årig avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 116 456	1 105 380
Hyror	45 000	45 000
Summa	1 161 456	1 150 380
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 800	-1 800
Summa	1 159 656	1 148 580

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt	2 231	2 200
Summa	2 231	2 200

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	37 858	27 026
Reparationer och löpande underhåll	105 858	87 990
Uppvärmning	133 623	145 964
El	84 101	78 799
Vatten	25 673	27 271
Sophämtning	16 813	16 807
Försäkring o Kabel TV	21 712	20 482
Förvaltningskostnader	57 621	48 655
Kommunal fastighetsavgift	27 824	26 864
Övrigt	12 667	15 130
Summa	523 750	494 988

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 9 220 kr (8 995 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	77 080	27 750
Summa	77 080	27 750

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	26 300	21 799
Vicevärdsarvode	27 720	26 400
Övriga ersättningar	1 922	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 100	1 852
Sociala kostnader	6 355	2 960
Summa	63 397	53 011

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	205 921	202 864
Installationer	9 125	9 125
Återföring av nedskrivningar på byggnader	-	-2 148 000
Summa	215 046	-1 936 011

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utrangering av byggnader	214 257	285 675
Summa	214 257	285 675

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	9 788	8 270
Summa	9 788	8 270

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	131 475	131 976
Summa	131 475	131 976

Not 11 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Tornsvälan 1 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	12 675 989	12 910 542
-Nyanskaffningar, byggnad	220 000	305 622
-Utrangeringar, byggnad	-349 441	-540 175
-Vid årets början, mark	569 000	569 000
	<u>13 115 548</u>	<u>13 244 989</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 000 092	-3 051 728
-Avyttringar och utrangeringar	135 184	254 500
-Årets avskrivning enligt plan	-205 921	-202 864
	<u>-3 070 829</u>	<u>-3 000 092</u>
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-	-2 148 000
-Återföring av nedskrivningar	-	2 148 000
Redovisat värde vid årets slut	10 044 719	10 244 897
Bokfört värde byggnader	9 475 719	9 675 897
Bokfört värde mark	569 000	569 000
Summa	10 044 719	10 244 897

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 12 512 000 kr (9 472 000 kr). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	9 600 000	2 560 000	12 160 000
Lokaler	158 000	194 000	352 000
	<u>9 758 000</u>	<u>2 754 000</u>	<u>12 512 000</u>

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 995	7 995
Vid årets slut	<u>7 995</u>	<u>7 995</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 995	-7 995
Vid årets slut	<u>-7 995</u>	<u>-7 995</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Handwritten signature

Not 13 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 250	91 250
Vid årets slut	91 250	91 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 250	-9 125
-Årets avskrivning enligt plan	-9 125	-9 125
Vid årets slut	-27 375	-18 250
Redovisat värde vid årets slut	63 875	73 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	58	1 890
Summa	58	1 890

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	2 041	2 040
Länsförsäkringar	18 616	13 550
Låsservice	1 796	-
Ränteintäkter	4 669	4 343
Summa	27 122	19 933

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,75 %	2022-02-27--2023-02-26	450 000	450 000
Bunden placering	0,75 %	2022-03-10--2023-03-09	300 000	300 000
Summa			750 000	750 000

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Företagskonto	610 757	517 763
Summa	611 757	518 763

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	4,11%	2027-12-01	2027-12-01	1 995 000	2 016 000
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	805 000	835 000
Stadshypotek	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	1 920 000	1 940 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	948 110	958 362
Stadshypotek	1,71%	2024-12-01	2024-12-01	970 000	980 000
				<u>6 638 110</u>	<u>6 729 362</u>
Avgår kortfristig del				-1 991 252	-2 086 252
Summa				4 646 858	4 643 110
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				4 646 858	4 643 110
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 900 000	1 995 000
Amorteringar nästa år				91 252	91 252
				<u>6 638 110</u>	<u>6 729 362</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				365 008	365 008
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				6 181 850	6 273 102

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	12 157 000	12 157 000
	<u>12 157 000</u>	<u>12 157 000</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	8 925	669
Sociala avgifter personal	3 389	227
Summa	12 314	896

Not 20 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	6 077	6 077
Belopp vid årets utgång	6 077	6 077

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 062	8 842
TL:s Trädgård & Skog	4 500	-
Karlskoga Energi & Miljö	29 004	-
Luleå Energi	2 739	-
Upplupna räntor	16 390	17 037
Förskottsbetalda avgifter/hyror	101 296	96 638
Summa	162 991	122 517

Handwritten mark

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

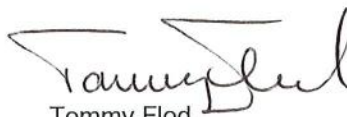
Styrelsen har antagit offert på installation av solpaneler för ca 883 000 kr inkl moms samt laddboxar för ca 116 000 kr inkl moms och installationerna kommer att ske år 2023.

Underskrifter

Karlskoga 2023-03-23



Per-Erik Forsmark



Tommy Flod



Monica Carlsson



Roger Carlsson



Kerstin Ekström



Melissa Chiew

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-27



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. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornsvälan i Karlskoga, org.nr. 716411-6183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornsvälan 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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 revisionsstandard 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. *Kac*

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 Tornsvälan 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 revisionsssed 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 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 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 27 mars 2023

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB