

Årsredovisning för
HSB brf Traktorn i Karlskoga
776400-0803

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-13
14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Traktorn 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 Raimo Motin, Gunilla Holmberg och Marianne Leijder. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. Städning av TS Lokalvård. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

Fastigheter

Föreningens fastighet Traktorn 1 byggdes år 1950-51.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 13 trapphus med adresserna Kilstavägen 1 A -C, Kamratstigen 2 A - B, 4 A - B, 6 A - C, Såningsvägen 2, 4 A - B.

Föreningens 102 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	24	732
2 rok	36	1 932
3 rok	36	2 553
4 rok	6	555
	<u>102</u>	<u>5 772</u>

Lokaler: 5 st
Garage: 66 st
P-platser: 41 st

Taxeringsvärdet är 37 820 tkr varav byggnadsvärdet är 29 329 tkr.

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022.

Energideklaration är utförd år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2013 - Byte av tvättmaskinspark
2014 - Byte av garagefasader
2014 - Inplåtning av skortstenar
2016 - Tvättning fasader
2017 - Byte av garagetak *sk*

2019 - Underhållsreparationer av balkonger
2020 - Tvättning garageportar samt fasader

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 103 (103) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Emil Herlufsén	ordförande
Monica Hallberg	sekreterare
Emelie Nyström	ledamot
Marianne Leijder	ledamot
Jennifer Roos	ledamot
Jorunn Belsvik	ledamot
Per Cavallie	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jennifer Roos, Jorunn Belsvik samt Marianne Leijder.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Emil Herlufsén, Monica Hallberg, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Nicolas Ly och revisorsuppleant Ulrika Bengtsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Emil Herlufsén.

Valberedning

Ingen valberedning under året.

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

Brunnar.
OVK-besiktning.
Översyn fönster 12 lägenheter
Ny rabatt. 

Framtida underhåll

Ny rabatt.

Utöver det underhåll enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Kurs ny i styrelsen.

Deltagit vid föreningsstämman.

Deltagit vid budgetkonferensen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2022-01-01 med 2%. Hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser var oförändrade under 2022.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 147 tkr.

Årsavgifter, hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser beräknas vara oförändrade under år 2023. *neu*

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 123	4 040	4 016	3 983	3 924
Resultat efter finansiella poster, tkr	188	370	692	409	461
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	653	640	634	627	621
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	554	530	476	470	477
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 199	1 253	1 306	1 360	1 415
Likviditet i % *	448	433	436	398	366
Soliditet i % **	36	34	32	27	24

* 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	227 940	32 600	724 439	2 959 125	369 841
Disposition enligt stämmobeslut				369 841	-369 841
Reservering till fond för YU enl.plan			143 000	-143 000	
lanspråktagande av fond för YU			-167 606	167 604	
Årets resultat					187 846
Belopp vid årets utgång	227 940	32 600	699 833	3 353 570	187 846

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 328 964
Årets resultat	187 846
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-143 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	167 606
Summa till stämmans förfogande	3 541 416

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 541 416
	3 541 416

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

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	4 123 437	4 040 104
Övriga rörelseintäkter	3	32 315	16 070
		<u>4 155 752</u>	<u>4 056 174</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 200 465	-3 059 263
Underhåll	5	-167 606	-38 470
Personalkostnader	6	-216 145	-195 431
Avskrivningar	7	-276 510	-276 511
Rörelseresultat		<u>295 026</u>	<u>486 499</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33 035	27 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-140 215	-143 735
Resultat efter finansiella poster		<u>187 846</u>	<u>369 841</u>
Årets resultat		<u>187 846</u>	<u>369 841</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	187 846	369 841
Reservering till fond för yttre underhåll	-143 000	-129 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	167 606	38 470
Resultat efter fondförändring	212 452	279 311

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	6 379 013	6 645 261
Inventarier	11	30 788	41 050
		<u>6 409 801</u>	<u>6 686 311</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 409 802</u>	<u>6 686 312</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 247	21 570
Swedbank underkonto		2 039 164	1 713 225
Aktuell skattefordran		-	939
Övriga fordringar	12	11 461	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	141 635	124 103
		<u>2 200 507</u>	<u>1 859 985</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 600 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 247 813	1 453 233
Summa omsättningstillgångar		<u>6 048 320</u>	<u>5 913 218</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 458 122</u>	<u>12 599 530</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		227 940	227 940
Upplåtelseavgifter		32 600	32 600
Fond för yttre underhåll		699 833	724 439
		<u>960 373</u>	<u>984 979</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 353 570	2 959 124
Årets resultat		187 846	369 841
		<u>3 541 416</u>	<u>3 328 965</u>
Summa eget kapital		<u>4 501 789</u>	<u>4 313 944</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 842 180	5 921 918
		<u>5 842 180</u>	<u>5 921 918</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 077 310	1 311 712
Leverantörsskulder		113 981	365 356
Aktuell skatteskuld		17 829	-
Övriga skulder	17	11 855	10 850
Fond för inre underhåll	18	292 603	275 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	600 575	400 025
		<u>2 114 153</u>	<u>2 363 668</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 458 122</u>	<u>12 599 530</u>

Åsk

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, markanläggning

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 0,8 %. Garage rak avskrivningsplan 30 år t o m år 2036.


Inventarier

Avskrivning sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut  balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 768 324	3 694 320
Hyror	395 622	392 963
Summa	4 163 946	4 087 283
Avsättning till fond för inre underhåll	-35 599	-33 599
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-4 910	-13 580
Summa	4 123 437	4 040 104

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	11 556	-
Överlåtelseavgifter	10 560	12 100
Övrigt	10 199	3 970
Summa	32 315	16 070

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	426 003	376 493
Reparationer och löpande underhåll	300 388	228 834
Uppvärmning	937 633	990 733
El	479 586	466 186
Vatten	301 365	297 898
Sophämtning	121 372	120 668
Fastighetsförsäkringar, KabelTV	153 685	130 638
Förvaltningskostnader	234 323	228 678
Kommunal fastighetsavgift	131 800	113 030
Övrigt	114 310	106 105
Summa	3 200 465	3 059 263

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 705 kr (10 383 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	167 606	38 470
Summa	167 606	38 470

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	77 102	73 364
Vicevärdsarvode	75 000	74 999
Löner och andra ersättningar	25 700	13 439
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 104	1 050
Sociala kostnader	37 239	32 579
Summa	216 145	195 431

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	266 248	266 248
Inventarier	10 262	10 263
Summa	276 510	276 511

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	33 023	27 077
Ränteintäkter, skattekonto	12	-
Summa	33 035	27 077

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	140 215	143 497
Räntekostnader, skattekonto	-	238
Summa	140 215	143 735

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	22 151 680	22 151 680
-Vid årets början, mark	162 625	162 625
-Vid årets början, markanläggning	208 097	208 097
	<u>22 522 402</u>	<u>22 522 402</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 877 141	-15 610 893
-Årets avskrivning enligt plan	-266 248	-266 248
	<u>-16 143 389</u>	<u>-15 877 141</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 379 013	6 645 261
Bokfört värde byggnader	6 216 388	6 482 636
Bokfört värde mark	162 625	162 625
Summa	6 379 013	6 645 261

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 37 820 000 kr. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	28 000 000	7 200 000	35 200 000
Lokaler	1 329 000	1 291 000	2 620 000
	<u>29 329 000</u>	<u>8 491 000</u>	<u>37 820 000</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	172 873	121 560
-Nyanskaffningar	-	51 313
	<u>172 873</u>	<u>172 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-131 823	-121 560
-Årets avskrivning enligt plan	-10 262	-10 263
	<u>-142 085</u>	<u>-131 823</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 788	41 050

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 461	148
Summa	11 461	148

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	20 260	19 669
Länsförsäkringar	85 486	71 996
Q Security	22 751	21 495
Ränteintäkter	13 138	10 943
Summa	141 635	124 103

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	1,10 %	2022-08-27--2023-08-26	700 000	700 000
Bunden placering	0,75%	2022-02-27--2023-02-26	1 400 000	1 400 000
Bunden placering	1,10%	2022-09-15--2023-09-14	500 000	500 000
Summa			2 600 000	2 600 000

Not 15 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 241 760	1 435 879
Handkassa	6 053	17 354
Summa	1 247 813	1 453 233

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2,15%	2026-11-25	2026-11-25	720 831	720 831
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	795 530	827 890
Swedbank Hypotek	1,68%	2024-11-25	2024-11-25	528 218	528 218
Swedbank Hypotek	4,58%	2024-08-23	2024-08-23	271 668	288 668
Swedbank Hypotek	2,07%	2026-12-22	2026-12-22	576 000	640 000
Nordea Hypotek	1,75%	2025-05-21	2025-05-21	1 720 524	1 804 464
Swedbank Hypotek	1,95%	2026-09-24	2026-09-24	793 065	829 933
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	787 750	824 394
Stadshypotek	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	725 904	769 232
Summa				6 919 490	7 233 630
Avgår kortfristig del				-1 077 310	-1 311 712
Summa				5 842 180	5 921 918

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	5 842 180	5 921 918
Kortfristig del exklusive amorteringar	763 170	997 572
Amorteringar nästa år	314 140	314 140
	6 919 490	7 233 630

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 256 560	1 256 560
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 348 790	5 662 930

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	12 692 840	12 692 840
Varav i eget förvar	-	-
	12 692 840	12 692 840

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare.

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	1 875	1 876
Mervärdesskatt	8 016	8 336
Arbetsgivaravgift	1 964	638
Summa	11 855	10 850

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	275 725	293 198
Årets avsättning	35 600	33 599
Uttag under året	-18 722	-51 072
Belopp vid årets utgång	292 603	275 725

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 506	10 425
Karlskoga Trädgårdstjänst	27 795	-
Karlskoga Energi & Miljö	187 130	-
Luleå Energi	16 545	-
Stena	788	-
Upplupna räntor	20 638	24 616
Förskottsbetalda avgifter/hyror	337 173	364 984
Summa	600 575	400 025

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om nytt portlåsssystem för ca 800 000 kr har antagits av styrelsen och kommer att installeras på nya året.

Underskrifter

Karlskoga 2023-04-20

Emil Herlufsén



Marianne Leijder

Marianne Leijder
Jennifer Roos

Jennifer Roos

Monica Hallberg



Emelie Nyström



Per Cavallie



Jorunn Belsvik



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-26

Nicolas Ly
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Traktorn i Karlskoga, org.nr. 776400-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Traktorn i Karlskoga för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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.
- 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.

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.

hax

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

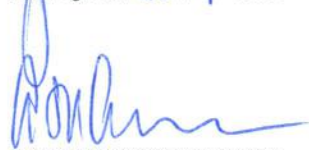
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Karlskoga den 26/4 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Nicolas Ly
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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