

Årsredovisning för
HSB brf Vilan i Karlskoga
716411-5383

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 brf Vilan 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 Annika Svedell Eriksson.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött städning samt yttre förvaltning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Lugnet 1 o 2, Vilan 1 byggdes år 1940 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 10 trapphus med adresserna Faktorivägen 4 A - D, 8 A - C, 12 A - C.

Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	34	2 165,00
3 r o k	6	444,00
	40	2 609,00

Lokaler: 6 st

Garage: 8 st

P-platser: 39 st

Taxeringsvärdet är 18 176 tkr varav byggnadsvärdet är 14 738 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-30.

Energideklaration är utförd 2020. *hac*

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - Rörbyte i alla 3 hus.
2016 - Fällning, återplantering av allé.
2016 - Byte av tvättmaskiner/torktumlare.
2016 - Dränering av hus 8.
2016 - Gjort iordning med grus runt husen.
2018 - Takbyte, 3 tak
2019 - Renovering av 10 takfläktar
2019 - Rengöring av ventilationssystem
2019 - 3 st radonutsugningsfläktar
2019 - Skapat 1 st uthyrningslokal
2020 - Byte av ventiler, fjärrvärme
2020 - Installerat ett system för utsugning av radon
2021 - Byte av fjärrvärmeväxlare
2021 - Byte av alla termostater

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Maria Saarela	ordförande
Maria Andersson	sekreterare
Björn Bölja	ledamot
Ulla-Maj Christiansson	ledamot
Lina Atanasova	ledamot
Fredrik Osmani Pöykiöniemi	ledamot
Jessica Ek	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Maria Saarela.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Røjare, Malin Sandberg, Maria Saarela och Annika Svedell Eriksson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Astrid Söderman, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Maria Saarela, ersättare Björn Bölja.

Valberedning

Valberedningen har varit Maria Andersson. 

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 takfläktar på två tak.

Rensat bort ett flertal oanvända kolonilotter, rensat upp rabatterna.

Tvättat norrsidorna på husen.

Tagit bort gamla torkvindor, satt ut nya.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjdes 2022-01-01 med 1 %.

Framtida underhåll

Fortsätta byta takfläktar i takt med att de går sönder.

Byte entrédörrar, om det är ekonomiskt försvarbart.

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 83 tkr.

Årsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser beräknas vara oförändrade under 2023. *sh*

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 079	2 061	2 001	1 948	1 893
Resultat efter finansiella poster, tkr	354	399	515	379	550
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	796	788	765	745	724
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	493	440	425	438	401
Låneskuld/kvm, totalyta bostad	2 384	2 429	2 476	2 525	2 452
Likviditet i %	351	310	307	240	226
Soliditet i %	26	23	19	14	10

* 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	260 600	239 216	1 186 556	399 015
Disposition enligt stämmobeslut			399 015	-399 015
Reservering till fond för YU enl.plan		77 000	-77 000	
lanspråktagande av fond för YU		-100 874	100 874	
Årets resultat				353 780
Belopp vid årets utgång	260 600	215 342	1 609 445	353 780

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 585 571
Årets resultat	353 780
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-77 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	100 874
Summa till stämmans förfogande	1 963 225
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 963 225
Summa	1 963 225

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

NM

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	2 078 836	2 061 309
Övriga rörelseintäkter	3	27 214	4 788
		<u>2 106 050</u>	<u>2 066 097</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 286 541	-1 148 711
Underhåll	5	-100 874	-38 169
Personalkostnader	6	-86 238	-82 911
Avskrivningar	7	-144 321	-143 301
Övriga rörelsekostnader	8	-	-139 321
Rörelseresultat		<u>488 076</u>	<u>513 683</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	10 966	7 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-145 262	-122 584
Resultat efter finansiella poster		<u>353 780</u>	<u>399 015</u>
Årets resultat		<u>353 780</u>	<u>399 015</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	353 780	399 015
Reservering till fond för yttre underhåll	-77 000	-79 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	100 874	38 169
Resultat efter fondförändring	377 654	358 184

Am

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 400 391	6 494 712
Inventarier	12	-	-
		<u>6 400 391</u>	<u>6 494 712</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 400 392</u>	<u>6 494 713</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		1 717 704	1 711 015
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	3 812
Aktuell skattefordran		-	377
Övriga fordringar	13	1 868	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 589	40 666
		<u>1 777 261</u>	<u>1 756 045</u>
Kassa och bank	15	1 218 536	916 035
Summa omsättningstillgångar		<u>2 995 797</u>	<u>2 672 080</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 396 189</u>	<u>9 166 793</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		260 600	260 600
Fond för yttre underhåll		215 342	239 216
		<u>475 942</u>	<u>499 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 609 445	1 186 556
Årets resultat		353 780	399 015
		<u>1 963 225</u>	<u>1 585 571</u>
Summa eget kapital		<u>2 439 167</u>	<u>2 085 387</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 459 746	3 347 310
		<u>5 459 746</u>	<u>3 347 310</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	760 064	2 990 350
Leverantörsskulder		13 970	131 690
Aktuell skatteskuld		9 246	-
Övriga skulder	17	19 823	18 654
Fond för inre underhåll	18	406 805	391 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	287 368	202 084
		<u>1 497 276</u>	<u>3 734 096</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 396 189</u>	<u>9 166 793</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 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 1,6 %.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 075 784	2 055 216
Hyror	99 060	98 262
Summa	2 174 844	2 153 478
Avsättning till fond för inre underhåll	-89 100	-84 099
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-6 908	-8 070
Summa	2 078 836	2 061 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 105	-
Ersättning Länsförsäkringar	14 185	-
Överlåtelse- och pantavgifter	7 920	4 400
Övrigt	4	388
Summa	27 214	4 788

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	189 354	172 746
Reparationer och löpande underhåll	224 878	135 086
Uppvärmning	346 937	346 666
El	79 507	79 700
Vatten	137 808	125 272
Sophämtning	47 942	54 126
Övriga avgifter	66 279	61 267
Förvaltningskostnader	108 990	103 481
Kommunal fastighetsavgift	56 733	47 103
Övrigt	28 113	23 264
Summa	1 286 541	1 148 711

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 675 kr (10 150 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	100 874	38 169
Summa	100 874	38 169

Handwritten signature

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	29 328	28 403
Vicevärdsarvode	35 912	34 456
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 754	1 669
Sociala kostnader	19 244	18 383
Summa	86 238	82 911

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	144 321	143 301
Summa	144 321	143 301

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	-	139 321
Summa	-	139 321

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	10 962	7 916
Ränteintäkter skattekonto	4	-
Summa	10 966	7 916

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader skulder	145 262	122 480
Räntekostnader skattekonto	-	104
Summa	145 262	122 584

Not 11 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Lugnet 1 och 2 samt Vilan 1 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	9 264 598	9 251 709
-Utrangeringar, byggnad	-	-393 361
-Nyanskaffningar, byggnad	50 000	406 250
-Vid årets början, mark	1 171 038	1 171 038
	<u>10 485 636</u>	<u>10 435 636</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 940 924	-4 051 663
-Utrangeringar, byggnad	-	254 040
-Årets avskrivning enligt plan	-144 321	-143 301
	<u>-4 085 245</u>	<u>-3 940 924</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 400 391	6 494 712
Bokfört värde byggnader	5 229 353	5 323 674
Bokfört värde mark	1 171 038	1 171 038
Summa	6 400 391	6 494 712

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18 176 000 kr (15 050 000 kr). Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 600 000	3 261 000	17 861 000
Lokaler	138 000	177 000	315 000
	<u>14 738 000</u>	<u>3 438 000</u>	<u>18 176 000</u>

Not 12 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 455	18 455
	<u>18 455</u>	<u>18 455</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 455	-18 455
	<u>-18 455</u>	<u>-18 455</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 868	175
Summa	1 868	175

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sappa	9 000	8 250
Länsförsäkringar	40 927	30 779
Q Security	1 787	1 637
Bravida	4 875	-
Summa	56 589	40 666

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 218 536	916 035
Summa	1 218 536	916 035

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2,08%	2029-09-30	2029-09-30	583 564	598 152
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	431 546	469 070
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	525 232	540 240
Stadshypotek, löst				-	1 786
Stadshypotek	2,69%	2026-12-01	2026-12-01	384 000	388 000
Stadshypotek	2,87%	2023-12-30	2023-12-30	651 000	658 000
Stadshypotek, omplac				-	2 902 500
Stadshypotek	1,72%	2024-12-01	2024-12-01	291 000	294 000
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	480 968	485 912
Stadshypotek	4,21%	2025-09-01	2025-09-01	687 500	-
Stadshypotek	4,20%	2026-09-01	2026-09-01	687 500	-
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	1 497 500	-
				6 219 810	6 337 660
Avgår kortfristig del				-760 064	-2 990 350
Summa				5 459 746	3 347 310
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 459 746	3 347 310
Kortfristig del exklusive amorteringar				644 000	2 872 500
Amorteringar nästa år				116 064	117 850
				6 219 810	6 337 660
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				464 000	464 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				5 639 490	5 755 554

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	7 263 200	7 263 200
Varav i eget förvar	-	-
	7 263 200	7 263 200

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	10 233	9 890
Arbetsgivaravgift	8 918	8 476
Mervärdesskatt	672	288
Summa	19 823	18 654

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	391 318	366 916
Årets avsättning	89 100	84 099
Uttag under året	-73 613	-59 697
Belopp vi årets utgång	406 805	391 318

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

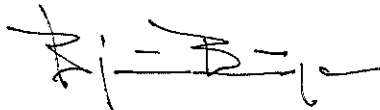
	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 300	10 000
Karlskoga Trädgårdstjänst	16 726	-
Karlskoga Energi & Miljö	61 878	-
Bravida	-	4 250
Luleå Energi	2 140	-
Upplupna räntor	4 709	5 632
Förskottsbetalda avgifter/hyror	191 615	182 202
Summa	287 368	202 084

Underskrifter

Karlskoga 2023-03-08




Maria Saarela



Björn Bölja



Maria Andersson



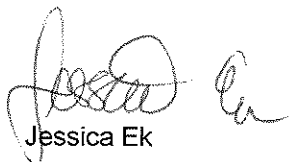
Lina Atanasova



Fredrik Osmani Pöykkiöniemi

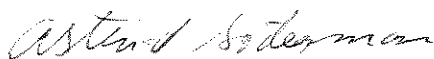


Ulla-Maj Christiansson

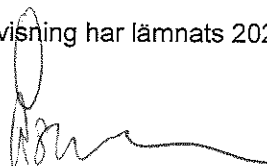


Jessica Ek

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-03-08



Astrid Söderman
Av föreningen vald revisor



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 Vilan i Karlskoga, org.nr. 716411-5383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilan 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 uppger, 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 revisorssed 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Am

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 Vilan 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 revisions sed 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:

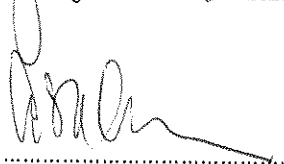
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 8/3 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Astrid Söderman
Av föreningen vald revisor