

Årsredovisning för
HSB brf Reparatören i Karlskoga
776400-0811

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 Reparätören 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 Erkki Lantz. Yttre förvaltning har ombesörjts av Karlskoga Alltjänst. Städningen har ombesörjts av Alliance. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Reparätören 10 byggdes år 1956. Rotrenoverades 1989.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 13 trapphus och 1 lokalhus med adresserna Gustavsgatan 13 A - D, 15 A - B, 17 A - C, Mekanikergatan 2 A - D, 4 A - B.

Föreningens 105 bostäder fördelar sig enligt följande:


Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	18	636
2 rok	45	2 661
3 rok	27	1 974
4 rok	15	1 377
	105	6 648

Lokaler: 13 st
Garage: 38 st
P-platser: 25 st

Taxeringsvärdet är 67 142 tkr varav byggnadsvärdet är 51 799 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 2022-08-18.

Energideklaration är utförd år 2019. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014-2015 Plåtklädnad skorstenar
2014-2015 Omputsning av skorstenar
2016 Ny hiss (Gustavsgatan 17 B)
2017 Låssystem
2018 Hissbyte Gustavsgatan 13 D
2019 Hissbyte Mekanikergatan 4B
2019 Renovering av 3 lokaler
2020 Nya armaturer, ny torktumlare, OVK
2020 Renovering av gymlokal
2021 Spolning av stammar och rör
2021 Asfaltering bakom Mekanikergatan 4A och B

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 (106) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Laila Pelmas	ordförande
Anssi Tiensuu	sekreterare
Claes Gustafsson	ledamot
Yvonne Torenshö	ledamot
Lasse Ekström	ledamot
P-A Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Claes Gustafsson, Anssi Tiensuu och Laila Pelmas.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anssi Tiensuu Laila Pelmas, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Margret Andersson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Laila Pelmas.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erkki Lantz, ordförande/sammankallande samt Margret 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

Lagat rutschkanan.
Bytt ytterdörr på Gustavsgatan 13C (bakdörr)

Aktiviteter

Årsmöte.
Adventskaffe, korvgrillning.
En person från styrelsen deltog vid kursen "Ny i styrelsen" anordnad av HSB Karlskoga-Degerfors.
En person från föreningen deltog vid kursen för valberedare anordnad av HSB Karlskoga-Degerfors.
Två personer från styrelsen deltog vid kursen "Ordförande och sekreterare"

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 4,5% hyror för lokaler höjdes med 1% 2022.
IMD har upphört och el ingår i den höjda årsavgiften fr o m 2022.

Framtida underhåll

Byte till nya lampor i garage.
Målning av plåttak på Gustavsgården.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 202 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2022.

Årsavgifter, hyror för lokaler, garage samt p-platser beräknas höjas med 3% 2023-01-01 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 044	5 022	5 040	5 104	5 120
Resultat efter finansiella poster, tkr	531	-191	344	319	515
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	717	686	686	686	686
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	474	492	487	464	459
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 805	3 893	3 995	4 098	4 200
Likviditet i % *	161	139	156	137	167
Soliditet i % **	20	18	18	17	16

* 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	236 755	646 059	5 372 498	-191 267
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-691 267	191 267
Reservering till fond för YU enl.plan		179 000	-179 000	
lanspråktagande av fond för YU		-114 320	114 320	
Årets resultat				530 808
Belopp vid årets utgång	236 755	1 210 739	4 616 551	530 808

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 681 231
Årets resultat	530 808
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-179 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	114 320
Summa till stämmans förfogande	5 147 359
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	5 147 359
	5 147 359

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	5 043 860	5 022 149
Övriga rörelseintäkter	3	24 881	18 112
		<u>5 068 741</u>	<u>5 040 261</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 150 331	-3 269 483
Underhåll	5	-114 320	-712 372
Personalkostnader	6	-209 338	-198 209
Avskrivningar	7	-570 381	-570 382
Rörelseresultat		<u>1 024 372</u>	<u>289 815</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	8	20 457	19 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-514 021	-500 296
Resultat efter finansiella poster		<u>530 808</u>	<u>-191 267</u>
Årets resultat		<u>530 808</u>	<u>-191 267</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	530 808	-191 267
Reservering till fond för yttre underhåll	-179 000	-182 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	114 320	712 372
Resultat efter fondförändring	466 128	339 105

hax

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 663 686	30 234 067
Inventarier	11	-	-
		<u>29 663 686</u>	<u>30 234 067</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>29 663 687</u>	<u>30 234 068</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		-	1 497
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		700	-
Swedbank underkonto		888 440	871 110
Övriga fordringar	12	3 383	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>121 852</u>	<u>125 554</u>
		1 014 375	998 549
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	15	<u>1 062 621</u>	<u>670 374</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 076 996</u>	<u>3 668 923</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 740 683</u>	<u>33 902 991</u>

*U
dok*

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		236 755	236 755
Fond för yttre underhåll		1 210 739	646 059
		<u>1 447 494</u>	<u>882 814</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 616 551	5 372 498
Årets resultat		530 808	-191 267
		<u>5 147 359</u>	<u>5 181 231</u>
Summa eget kapital		<u>6 594 853</u>	<u>6 064 045</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>20 418 159</u>	<u>19 405 256</u>
		20 418 159	19 405 256
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 879 686	6 473 409
Leverantörsskulder		63 622	446 110
Aktuell skatteskuld		16 051	-
Övriga skulder	17	59 202	56 655
Fond för inre underhåll	18	925 718	919 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>783 392</u>	<u>537 573</u>
		6 727 671	8 433 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 740 683</u>	<u>33 902 991</u>

AW

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktssredovisning

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 1,32 %. Ny hiss Gustavsgatan 17 B och 13D samt på Mekanikervägen skrivs av enligt en rak 50-årig plan.

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.

nae

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 769 232	4 563 768
Hyror	412 592	407 916
Elavgifter	8 268	191 757
Summa	5 190 092	5 163 441
Avsättning till fond för inre underhåll	-139 700	-131 802
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-6 532	-9 490
Summa	5 043 860	5 022 149

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	12 760	17 600
Återbäring Länsförsäkringar	12 116	-
Övrigt	5	512
Summa	24 881	18 112

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	416 756	441 614
Reparationer och löpande underhåll	248 116	364 560
Uppvärmning	960 047	1 045 425
El	421 981	370 978
Vatten	199 018	203 003
Sophämtning	208 281	185 128
Försäkringar och Kabel-TV	159 346	150 204
Förvaltningskostnader	237 622	232 824
Kommunal fastighetsavgift	198 915	181 360
Övrigt	100 249	94 387
Summa	3 150 331	3 269 483

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 895 kr (14 350 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	114 320	712 372
Summa	114 320	712 372

hac

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	85 634	87 559
Vicevärdsarvode	77 250	75 300
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 730	1 730
Löner och övriga ersättningar	9 340	2 800
Sociala kostnader	35 384	30 820
Summa	209 338	198 209

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	570 381	570 382
Summa	570 381	570 382

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	20 457	19 214
Summa	20 457	19 214

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader	514 021	500 245
Räntekostnader, skattekonto	-	51
Summa	514 021	500 296

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	46 471 927	46 471 927
-Vid årets början, mark	418 047	418 047
	<u>46 889 974</u>	<u>46 889 974</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 655 907	-16 085 525
-Årets avskrivning enligt plan	-570 381	-570 382
	<u>-17 226 288</u>	<u>-16 655 907</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 663 686	30 234 067
Bokfört värde byggnader	29 245 639	29 816 020
Bokfört värde mark	418 047	418 047
Summa	29 663 686	30 234 067

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 67 142 000. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	50 000 000	13 200 000	63 200 000
Lokaler	1 799 000	2 143 000	3 942 000
	<u>51 799 000</u>	<u>15 343 000</u>	<u>67 142 000</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 522	118 522
	<u>118 522</u>	<u>118 522</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 522	-118 522
	<u>-118 522</u>	<u>-118 522</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 264	388
Moms förskottshyror	119	-
Summa	3 383	388

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	20 855	20 247
Länsförsäkringar	87 224	73 920
Ränteintäkter	12 667	11 783
Elavräkning	-	19 604
Telenor	1 106	-
Summa	121 852	125 554

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Karlskoga				
Bunden Placering	0,75%	2022-02-27--2023-02-26	2 000 000	2 000 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 878	4 215
Företagskonto	1 059 743	666 159
Summa	1 062 621	670 374

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	4 195 992	4 247 256
Stadshypotek				<i>Omlacerat</i>	5 856 953
Stadshypotek	4,32%	2024-09-30	2024-09-30	2 896 290	-
Stadshypotek	4,42%	2025-09-30	2025-09-30	2 896 299	-
Stadshypotek	1,53%	2026-01-30	2026-01-30	3 130 610	3 147 418
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	3 129 988	3 146 788
Stadshypotek	1,56%	2026-03-01	2026-03-01	768 000	776 000
Stadshypotek	2,27%	2023-01-30	2023-01-30	736 852	1 036 852
Stadshypotek	1,94%	2024-03-01	2024-03-01	962 500	972 500
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	1 356 000	1 374 000
Stadshypotek	2,74%	2023-07-30	2023-07-30	2 571 806	2 619 598
Stadshypotek	1,65%	2025-07-30	2025-07-30	2 653 508	2 701 300
Summa				25 297 845	25 878 665
Avgår kortfristig del				-4 879 686	-6 473 409
Summa				20 418 159	19 405 256

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	20 418 159	19 405 256
Kortfristig del exklusive amorteringar	4 198 866	5 792 589
Amorteringar nästa år	680 820	680 820
	25 297 845	25 878 665

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 140 952	2 723 280
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	23 156 893	23 437 713

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	43 160 000	43 160 000
Varav i eget förvar	-	-
	43 160 000	43 160 000

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	30 584	30 121
Arbetsgivaravgift	27 468	23 780
Mervärdesskatt	1 150	2 754
Summa	59 202	56 655

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	919 943	903 871
Årets avsättning	139 700	131 801
Uttag under året	-133 925	-115 729
Belopp vi årets utgång	925 718	919 943

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 870	12 600
Upplupna räntor	118 574	71 851
Förskottsbetalda avgifter/hyror	444 328	453 122
Luleå Energi	14 204	-
Karlskoga Energi	191 066	-
Tele2	850	-
Kga Alltjänst	1 500	-
Summa	783 392	537 573

Underskrifter

Karlskoga 2023-04-25



Laila Pelmas



Anssi Tiensuu



Lasse Ekström



Yvonne Torenstjerna



Claes Gustafsson



Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-05-09



Margret Andersson
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 Reparätören i Karlskoga, org.nr. 776400-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 9 / 5 2023

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margret Andersson
Av föreningen vald revisor