

Årsredovisning för  
**HSB brf Bregårdstorp nr 1 i Karlskoga**  
776400-0142

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8-13  
13

## Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bregårdstorp nr 1 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 Magnus Ericson. Föreningen sköter om den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Matlängen 1 byggdes år 1942.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Frödingsvägen 5 A-C.

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	9	315
2 r o k	15	618
	<b>24</b>	<b>933</b>

P-platser: 18 st

Taxeringsvärdet är 5 693 tkr varav byggnadsvärdet är 4 527 tkr.

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

Energideklaration utfördes under 2019.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-21.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000 - Målet om trapphus

2001 - Omläggning yttertak

2002 - Asfaltering

2005 - Pustning, lagning av balkonggolv *mw*

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Lars Sidoroff	ordförande
Magnus Ericson	sekreterare
Jens Skoglund	ledamot
Mikael Persson	ledamot
Stig Edenvik	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Ingall Gustavsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Persson, Jens Skoglund och Magnus Ericson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Sidoroff, Magnus Ericson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lars Sidoroff, ersättare Mikael Persson.

## Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

## 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

Inget under året.

## Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

## Aktiviteter

Inget aktiviteter under året. *mw*

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2022.

## Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 29 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årsavgifter beräknas höjas med 5,5% under 2023 parkeringsplatser beräknas vara oförändrade under 2023.

## Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	777	778	778	770	750
Resultat efter finansiella poster, tkr	7	51	111	-8	74
Balansomslutning, tkr	3 376	3 409	3 370	3 284	3 358
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	806	806	809	793	781
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	584	546	502	611	536
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 375	2 403	2 432	2 460	2 489
Likviditet i % *	574	512	539	458	518
Soliditet i % **	29	29	28	25	25

\* 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	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	57 933	34 318	635 838	203 642	50 774
Disposition enligt stämmobeslut				50 774	-50 774
Reservering till fond för YU enl.plan lansspråktagande av fond för YU			28 000	-28 001	
Årets resultat					7 169
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 933</b>	<b>34 318</b>	<b>663 838</b>	<b>226 415</b>	<b>7 169</b> <i>W</i>

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	254 415
Årets resultat	7 169
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-28 000
Summa	<hr/> 233 584
 <b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
 <b>Balanseras i ny räkning</b>	<hr/> <b>233 584</b>

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

## 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	777 132	778 212
Övriga rörelseintäkter	3	11 342	4 400
		<u>788 474</u>	<u>782 612</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-544 673	-509 239
Underhåll	5	-	-
Personalkostnader	6	-116 363	-98 130
Avskrivningar	7	-85 309	-88 412
<b>Rörelseresultat</b>		<u>42 128</u>	<u>86 831</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 912	5 191
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-40 871	-41 248
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>7 169</u>	<u>50 774</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>7 169</u>	<u>50 774</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	7 169	50 774
Reservering till fond för yttre underhåll	-28 000	-27 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u>-20 831</u>	<u>23 774</u> <i>hw</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	2 245 536	2 330 845
Inventarier	11	-	-
		<u>2 245 536</u>	<u>2 330 845</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 245 537</u>	<u>2 330 846</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	-
Swedbank underkonto		164 838	160 488
Övriga fordringar	12	1 617	256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 691	30 307
		<u>201 146</u>	<u>191 051</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	14	500 000	500 000
<b>Kassa och bank</b>	15	429 216	386 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 130 362</u>	<u>1 077 936</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 375 899</u>	<u>3 408 782</u> <i>hw</i>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 933	57 933
Reservfond		34 318	34 318
Fond för yttre underhåll		663 838	635 838
		756 089	728 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		226 415	203 642
Årets resultat		7 169	50 774
		233 584	254 416
<b>Summa eget kapital</b>		989 673	982 505
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 803 802	2 215 828
		1 803 802	2 215 828
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	412 026	26 528
Leverantörsskulder		4 752	53 365
Aktuella skatteskulder		2 515	3 113
Övriga skulder	17	4 695	2 493
Fond för inre underhåll	18	39 909	48 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	118 527	76 805
		582 424	210 449
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		3 375 899	3 408 782 <i>hw</i>



Belopp i kr om inget annat anges.

### **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Intäktsredovisning**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Byggnader**

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 2 %. Avskrivning på sophus sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond yttre underhåll**

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	752 292	752 292
Hyror	26 040	26 160
<b>Summa</b>	<b>778 332</b>	<b>778 452</b>
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 200	-240
<b>Summa</b>	<b>777 132</b>	<b>778 212</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt	11 342	4 400
<b>Summa</b>	<b>11 342</b>	<b>4 400</b>

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 2 318 kr (0 kr).

## Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukningsmaterial och sotning	7 479	7 539
Reparationer	24 479	3 401
Uppvärmning	148 695	162 606
El	71 064	66 763
Vatten	69 823	68 978
Sophämtning	21 901	19 695
Övriga avgifter	69 982	69 896
Förvaltningskostnader	76 691	79 840
Kommunal fastighetsavgift	17 079	14 259
Övrigt	37 480	16 262
<b>Summa</b>	<b>544 673</b>	<b>509 239</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision med 12 451 kr (15 272 kr).

## Not 5 Underhåll

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

## 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	20 000	18 520
Vicevärdsarvode	35 280	33 600
Löner och övriga ersättningar	32 333	21 500
Sociala kostnader	28 750	24 510
<b>Summa</b>	<b>116 363</b>	<b>98 130</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	85 309	88 412
<b>Summa</b>	<b>85 309</b>	<b>88 412</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	5 910	5 191
Ränteintäkter, skattekonto	2	-
<b>Summa</b>	<b>5 912</b>	<b>5 191</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	40 871	41 248
<b>Summa</b>	<b>40 871</b>	<b>41 248</b> <i>hw</i>

## Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 223 032	4 118 479
-Nyanskaffningar, byggnad	-	104 553
-Vid årets början, mark	21 500	21 500
	<u>4 244 532</u>	<u>4 244 532</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 913 687	-1 825 275
-Årets avskrivning enligt plan	-85 309	-88 412
	<u>-1 998 996</u>	<u>-1 913 687</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 245 536</b>	<b>2 330 845</b>
Bokfört värde byggnader	2 224 036	2 309 345
Bokfört värde mark	21 500	21 500
<b>Summa</b>	<b>2 245 536</b>	<b>2 330 845</b>

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 5 693 000 kr (4 753 000). Värdeår 1952.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	4 527 000	1 166 000	5 693 000
	<u>4 527 000</u>	<u>1 166 000</u>	<u>5 693 000</u>

## Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 213	17 213
	<u>17 213</u>	<u>17 213</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 213	-17 213
	<u>-17 213</u>	<u>-17 213</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 617	256
<b>Summa</b>	<b>1 617</b>	<b>256</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Comhem	-	13 743
Tele2	13 824	-
Länsförsäkringar	18 129	14 012
Ränteintäkter	2 738	2 552
<b>Summa</b>	<b>34 691</b>	<b>30 307</b>

## Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	0,75%	2022-03-31--2023-03-30	350 000	350 000
Bunden placering	0,75%	2022-04-25--2023-04-24	150 000	150 000
<b>Summa</b>			<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

## Not 15 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	429 216	386 885
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>429 216</b>	<b>386 885</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,50%	2024-09-30	2024-09-30	751 500	761 500
Stadshypotek	1,64%	2026-03-01	2026-03-01	402 435	406 895
Stadshypotek	1,99%	2026-10-30	2026-10-30	283 121	286 533
Stadshypotek	1,56%	2025-10-30	2025-10-30	388 990	393 362
Stadshypotek	2,83%	2023-10-30	2023-10-30	389 782	394 066
				2 215 828	2 242 356
Avgår kortfristig del				-412 026	-26 528
<b>Summa</b>				<b>1 803 802</b>	<b>2 215 828</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				1 803 802	2 215 828
Kortfristig del exklusive amorteringar				385 498	-
Amorteringar nästa år				26 528	26 528
				<b>2 215 828</b>	<b>2 242 356</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				106 112	106 112
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				2 083 188	2 109 716

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	2 789 100	2 789 100
	<b>2 789 100</b>	<b>2 789 100</b>

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	2 201	1 218
Sociala avgifter personal	2 494	1 275
<b>Summa</b>	<b>4 695</b>	<b>2 493</b>

### Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	48 145	48 145
Uttag under året	-8 236	-
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 909</b>	<b>48 145</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision AB	12 870	12 669
Karlskoga Energi & Miljö	34 414	-
Löneskatt på pensionspremier	-	224
Luleå energi	2 312	-
FORA	-	132
Upplupna räntor	5 778	6 338
Karlskoga trädgårdstjänst	3 750	-
Förskottsbetalda avgifter/hyror	59 403	57 442
<b>Summa</b>	<b>118 527</b>	<b>76 805</b>

### Underskrifter

Karlskoga 2023- 05-10

  
Lars Sidoroff

Jens Skoglund

  
Magnus Ericson

  
Mikael Persson

  
Stig Edenvik



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023- 05-11

  
Heléne Maijgren  
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bregårdstorp nr 1 i Karlskoga, org.nr. 776400-0142

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bregårdstorp nr 1 i Karlskoga för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. *W*

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bregårdstorp nr 1 i Karlskoga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 11/15 2023

Heléne Majjgren  
BoRevision i Sverige 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.