

Årsredovisning för  
**HSB brf Carls-Åby i Karlskoga**  
776400-1017

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8-13  
14

## Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Carls-Åby 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 Olle Pallman. Fastighetsskötare har varit Håkan Strandberg.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Kyrkvärden 1, Kyrkvärden 2, Kyrkvärden 3 byggdes år 1936-1938 samt garage Kyrkvärden 4 byggdes år 2008.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Ekehjelmsvägen 6 A - B, Robsahmvägen 1 A - B, 3 A - B.

Föreningens 52 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	51	2 752,50
8 r o k	1	160,50
	<b>52</b>	<b>2 913,00</b>

Lokaler: 13 st  
Garage: 26 st  
P-platser: 54 st

Taxeringsvärdet är 19 038 tkr varav byggnadsvärdet är 14 786 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 2022-11-30

Energideklaration är utförd 2019.

### Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - utökat till två tvättstugor  
2017 - Miljöstation



## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Rasmus Nordwall	ordförande
Niklas Larsson	vice ordförande
Amanda Gillberg	sekreterare
Linda Wahlström	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Ledamoten Amanda Gillberg är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Amanda Gillberg, Rasmus Nordwall, Johan Røjare, Malin Sandberg och Linda Wahlström, två i förening.

## Revisor

Ingen revisor utsedd 2022. Man anlitar BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Rasmus Nordwall med Amanda Gillberg som ersättare.

## 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. Föreningen har under året inköpt en traktor.

## Årets underhåll

Målning garage.

## Aktiviteter

Årsmöte.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser var oförändrade under 2022. *Å*

## Framtida underhåll

Byta låssystem  
Asfaltering

## Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 60 tkr.

Årsavgifter, hyror för lokaler och biluppställningsplatser höjs med 6,59% 2023-01-01.  
Hyror för garage beräknas vara oförändrade under 2023.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 871	1 953	1 795	1 798	1 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	136	128	47	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	602	602	584	584	560
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	476	468	437	454	417
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	263	307	331	355	413
Likviditet i %	273	319	333	323	359
Soliditet i %	68	67	67	66	65

\* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

\*\* Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

## Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	93 794	30 250	1 565 060	2 347 218	135 501
Disposition enligt stämmobeslut				135 501	-135 501
Reservering till fond för YU enl.plan			59 000	-59 000	
lanspråktagande av fond för YU			-	-	
Årets resultat					-27 129
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>93 794</b>	<b>30 250</b>	<b>1 624 060</b>	<b>2 423 719</b>	<b>-27 129</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>	
Balanserat resultat	2 482 719
Årets resultat	-27 129
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-59 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 396 590</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Balanseras i ny räkning	2 396 590
<b>Summa</b>	<b>2 396 590</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 870 531	1 953 033
Övriga rörelseintäkter	3	23 698	34 523
		<u>1 894 229</u>	<u>1 987 556</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-1 386 654	-1 362 636
Underhåll	5	-	-43 500
Personalkostnader	6	-371 993	-328 275
Avskrivningar	7	-171 480	-120 830
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-35 898</u>	<u>132 314</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23 839	19 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 070	-16 289
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-27 129</u>	<u>135 501</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-27 129</u>	<u>135 501</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	-27 129	135 501
Reservering till fond för yttre underhåll	-59 000	-53 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	43 500
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u>-86 129</u>	<u>126 001</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	2 234 932	2 357 162
Inventarier	11	403 250	10 000
		<u>2 638 182</u>	<u>2 367 162</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 638 183</u>	<u>2 367 163</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		42 410	10 631
Swedbank underkonto		716 134	698 132
Aktuell skattefordran		-	2 162
Övriga fordringar	12	5 913	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	161 354	140 464
		<u>925 811</u>	<u>851 453</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	14	2 200 000	2 200 000
<b>Kassa och bank</b>	15	367 083	775 924
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 492 894</u>	<u>3 827 377</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 131 077</u>	<u>6 194 540</u> <i>abu</i>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 794	93 794
Upplåtelseavgifter		30 250	30 250
Fond för yttre underhåll		1 624 060	1 565 060
		<u>1 748 104</u>	<u>1 689 104</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 423 719	2 347 218
Årets resultat		-27 129	135 501
		<u>2 396 590</u>	<u>2 482 719</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 144 694</u>	<u>4 171 823</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>381 200</u>	<u>627 576</u>
		381 200	627 576
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	385 244	266 310
Leverantörsskulder		22 154	135 396
Aktuell skatteskuld		7 460	-
Övriga skulder	17	30 376	69 944
Fond för inre underhåll	18	757 515	665 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	402 434	258 302
		<u>1 605 183</u>	<u>1 395 141</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 131 077</u>	<u>6 194 540</u>

*Handwritten signature*



## **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 0,6 %. Garage, 30-årig rak avskrivningsplan. Miljöstation, 10-årig rak avskrivningsplan.

#### ***Markanläggningar***

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

#### ***Inventarier***

Avskrivning sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan på bil och 10-årig rak avskrivningsplan på traktor.

### ***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. Kae

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 753 608	1 753 608
Hyror	284 047	360 142
<b>Summa</b>	<b>2 037 655</b>	<b>2 113 750</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-120 399	-113 599
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-46 725	-47 118
<b>Summa</b>	<b>1 870 531</b>	<b>1 953 033</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	7 078	2 854
Överlåtelseavgifter	5 720	7 700
Återföring osäker fordran	2 698	23 968
Ersättning juristkostnad	8 200	-
Övrigt	2	1
<b>Summa</b>	<b>23 698</b>	<b>34 523</b>

## Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsmaterial och inventarier, snöröjning	59 623	44 925
Reparationer och löpande underhåll	137 296	139 614
Uppvärmning	412 080	421 340
El	233 722	225 050
Vatten	124 438	122 193
Sophämtning	43 097	44 960
Övriga avgifter	92 015	87 549
Förvaltningskostnader	165 234	151 045
Kommunal fastighetsavgift	66 893	57 252
Övrigt	52 256	68 708
<b>Summa</b>	<b>1 386 654</b>	<b>1 362 636</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 650 kr (12 500 kr).

## Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	43 500
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>43 500</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	28 665	27 300
Vicevärdsarvode	51 480	50 820
Löner och övriga ersättningar	192 435	166 105
Sociala kostnader	99 413	84 050
<b>Summa</b>	<b>371 993</b>	<b>328 275</b>

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Anställda	0,5	0,5
<b>Totalt</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

### Eventualförpliktelser

#### Eventualförpliktelser

Fastigo	3 316	3 316
<b>Summa</b>	<b>3 316</b>	<b>3 316</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och markanläggningar	122 230	115 830
Inventarier	49 250	5 000
<b>Summa</b>	<b>171 480</b>	<b>120 830</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	23 833	19 476
Ränteintäkter, skattekonto	6	-
<b>Summa</b>	<b>23 839</b>	<b>19 476</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	15 053	16 165
Räntekostnader skattekontot	17	124
<b>Summa</b>	<b>15 070</b>	<b>16 289</b>

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	7 357 778	7 357 778
-Vid årets början, mark	178 000	178 000
-Vid årets början, markanläggningar	292 135	206 822
-Nyanskaffningar, markanläggningar	-	85 313
	<u>7 827 913</u>	<u>7 827 913</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 470 751	-5 354 921
-Årets avskrivning enligt plan	-122 230	-115 830
	<u>-5 592 981</u>	<u>-5 470 751</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 234 932</b>	<b>2 357 162</b>
Bokfört värde byggnader	1 982 283	2 095 982
Bokfört värde mark	178 000	178 000
Bokfört värde markanläggningar	74 649	83 180
<b>Summa</b>	<b>2 234 932</b>	<b>2 357 162</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 038 000 kr (16 011 000 kr). Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 000 000	3 641 000	17 641 000
Lokaler	786 000	611 000	1 397 000
	<u>14 786 000</u>	<u>4 252 000</u>	<u>19 038 000</u>

## Not 11 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 985	80 985
-Nyanskaffningar	442 500	-
	<u>523 485</u>	<u>80 985</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-70 985	-65 985
-Årets avskrivning enligt plan	-49 250	-5 000
	<u>-120 235</u>	<u>-70 985</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>403 250</b>	<b>10 000</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 913	64
<b>Summa</b>	<b>5 913</b>	<b>64</b>

*Gre*

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv	12 922	12 545
Länsförsäkringar	48 155	37 459
Naturvårdsverket, bidrag	85 312	85 312
Felaktig utbetalning	7 140	-
Ränteintäkter	7 825	5 148
<b>Summa</b>	<b>161 354</b>	<b>140 464</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,10%	2022-08-29--2023-08-28	1 700 000	1 700 000
Bunden placering	0,90%	2022-09-02--2023-03-01	500 000	500 000
<b>Summa</b>			<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>

### Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	365 083	773 924
Handkassa	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>367 083</b>	<b>775 924</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,86%	2023-01-30	2023-01-30	209 192	227 784
Stadshypotek	3,85%	2023-03-01	2023-03-01	138 868	140 520
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	209 192	227 784
Stadshypotek, löst				-	70 014
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	209 192	227 784
				766 444	893 886
Avgår kortfristig del				-385 244	-266 310
<b>Summa</b>				<b>381 200</b>	<b>627 576</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				381 200	627 576
Kortfristig del exklusive amorteringar				327 816	195 546
Amorteringar nästa år				57 428	70 764
				<b>766 444</b>	<b>893 886</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				229 700	283 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				479 300	540 100

Lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Hax

**Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 064 700	3 064 700
Varav i eget förvar	-38 150	-38 150
	<b>3 026 550</b>	<b>3 026 550</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	8 230	12 905
Arbetsgivaravgift	7 102	12 427
Mervärdesskatt	15 044	44 612
<b>Summa</b>	<b>30 376</b>	<b>69 944</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	665 189	621 969
Årets avsättning	120 399	113 599
Uttag under året	-28 073	-70 379
<b>Belopp vi årets utgång</b>	<b>757 515</b>	<b>665 189</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 100	12 700
Karlskoga Energi & Miljö	87 442	-
Luleå Energi	5 989	-
Hyra antennenläggning	32 608	29 414
Erikssons Gräv	-	11 250
Semesterlöneskuld inkl sociala avgifter	39 111	18 900
Upplupna räntor	2 228	2 272
Löneskatt	1 788	3 426
Förskottsbetalda avgifter/hyror	220 168	180 340
<b>Summa</b>	<b>402 434</b>	<b>258 302</b>

## Underskrifter

Karlskoga 2023-04-19



Rasmus Nordwall



Amanda Gillberg



Niklas Larsson



Linda Wahlström



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-24



Åsa Axell

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **ORDLISTA**

### **ÅRSREDOVISNING**

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

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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

### **RESULTATRÄKNINGEN**

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

### **BALANSRÄKNINGEN**

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

### **AVSKRIVNINGAR**

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

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

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

### **KASSA OCH BANK**

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

### **SKULDER**

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



**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

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

**STÄLLDA PANTER**

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

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

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

**LIKVIDITET**

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Carls-Åby i Karlskoga, org.nr. 776400-1017

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Carls-Åby i Karlskoga för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

## 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 Carls-Åby i Karlskoga för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 24 april 2023



.....  
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB