

Årsredovisning för  
**HSB brf Elefanten i Karlskoga**  
716411-6159

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 Elefanten 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. Bostadsrättsföreningen bedriver även försäljning av fastighetstjänster till externa företag. Föreningens säte är i Karlskoga.

### Förvaltning

Fastighetsskötare har varit Micael Johansson. Städtjänst Värmland sköter om städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Elefanten 3 byggdes år 1982 - 1983.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Västra Rävåsgatan 2, 4 A - B, Bregårdsgatan 33 A - B.

Föreningens 49 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	12	737
3 r o k	19	1 555
4 r o k	18	1 797
	<b>49</b>	<b>4 089</b>

P-platser: 16 st

I föreningen finns inga egna garage men tillgång till 32 st hyrda garage.

Taxeringsvärdet är 38 000 tkr varav byggnadsvärdet är 30 000 tkr.

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

Energideklaration är utförd 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-15 *im*

### Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - 2016 Förnyade planteringar  
2010 - Ommålning fönster  
2015 - Rengöring fasader  
2017 - Ommålning och omplåtning fönster  
2017 - Byte torktumlare och torkskåp  
2017 - Byte tvillingpump i UC  
2018-2019 Ventilationsbyte  
2019 - Spolning avloppsstammar  
2019 - OVK besiktning  
2020 - Ommålning av ytterdörrar  
2020 - Ombyggnad av tre soprum till miljörum  
2021 - Byte undercentral  
2021 - Ombyggnad cykelrum till gemensamhets och styrelselokal

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsen samt suppleanter

Inga Eriksson	ordförande
Lola Seiver	vice ordförande
Annelie Karlsson	sekreterare
Marita Svedjelund	ledamot
Mats Karlsson	ledamot
Sixten Österlund	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marita Svedjelund och Mats Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inga Eriksson, Lola Seiver, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

### Revisor

Revisor har varit Anita Gryth samt BoRevision AB.

### Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Inga Eriksson med Lola Seiver som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har varit Monica Danielsson. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

### Årets underhåll

Byte/underhåll av entrétak  
Installation av 13 elbilsladdare  
Renovering av utomhusarmaturer

### Aktiviteter

2022-05-21 Vårstädning  
2022-07-06 Sillfest  
2022-06-29 Årsstämma  
2022-08-20 Kräftskiva  
2022-12-07 Julkaffe  
2021-09-22 Årsstämma

Bingo vid 6 tillfällen  
Budgetkonferens  
Dagkonferens  
Kurser

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2022-01-01 med 1%. Garage och p-platser var oförändrade.

### Framtida underhåll

2023 - Omasfaltering  
2023 - Rengöring fasader  
2023 - OVK besiktning  
2024 - Ommålning fönster  
2025 - Ommålning stuprännor, hängrännor  
2024 (ev senare) byte av tvättmaskiner

### Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 199 tkr.

Årsavgifterna höjs 2023-01-01 med 2%.  
Garage höjs 2023-01-01 med 4,6%  
Biluppställningsplatser höjs 2023-01-01 med 7,8%  
Parkeringsplatser med motorvärmare samt elbilsladdare höjs 2023-01-01 med 22,7% *m*



## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 384	3 362	3 324	3 293	3 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	290	-316	509	394	300
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	816	808	800	792	785
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	442	467	426	406	452
Låneskuld, kr/kvm totalyta bostad	3 097	3 171	3 244	3 318	3 391
Likviditet i % *	184	183	204	164	185
Soliditet i % **	32	31	32	30	27

\* 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	1 022 010	3 402 567	2 500 989	-315 555
Disposition enligt stämmobeslut			-315 555	315 555
Reservering till fond för YU enl.plan		165 000	-165 000	
lanspråktagande av fond för YU		-97 407	97 407	
Årets resultat				290 453
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 022 010</b>	<b>3 470 160</b>	<b>2 117 841</b>	<b>290 453</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp
<b>Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>	
Balanserat resultat	2 185 434
Årets resultat	290 453
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-165 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	97 407
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 408 294</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 408 294
-------------------------	-----------

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

## 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	3 383 708	3 362 024
Övriga rörelseintäkter	3	239 886	254 113
		<u>3 623 594</u>	<u>3 616 137</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-1 805 409	-1 908 838
Underhåll	5	-97 407	-693 789
Personalkostnader	6	-829 557	-735 566
Avskrivningar	7	-366 350	-366 347
<b>Rörelseresultat</b>		<u>524 872</u>	<u>-88 403</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22 439	20 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-256 858	-247 235
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>290 453</u>	<u>-315 555</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>290 453</u>	<u>-315 555</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	290 453	-315 555
Reservering till fond för yttre underhåll	-165 000	-159 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	97 407	693 789
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>222 860</b>	<b>219 234</b> 

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	17 473 634	17 699 362
Inventarier	11	-	-
		<u>17 473 634</u>	<u>17 699 362</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17 473 635</u>	<u>17 699 363</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		54 709	34 108
Swedbank underkonto		77 212	59 669
Övriga fordringar	12	6 089	54 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>319 044</u>	<u>195 303</u>
		457 054	343 296
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>	15	<u>976 592</u>	<u>633 140</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 933 646</u>	<u>3 476 436</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 407 281</u>	<u>21 175 799</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		1 022 010	1 022 010
Fond för yttre underhåll		3 470 160	3 402 567
		<u>4 492 170</u>	<u>4 424 577</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 117 841	2 500 989
Årets resultat		290 453	-315 555
		<u>2 408 294</u>	<u>2 185 434</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 900 464</u>	<u>6 610 011</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	8 944 239	8 423 586
		<u>8 944 239</u>	<u>8 423 586</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 720 300	4 541 753
Leverantörsskulder		42 643	181 375
Aktuell skatteskuld		3 251	8 761
Övriga skulder	17	138 438	184 221
Fond för inre underhåll	18	758 641	743 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	899 305	482 794
		<u>5 562 578</u>	<u>6 142 202</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 407 281</u>	<u>21 175 799</u> <i>lw</i>



## **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Intäktsredovisning**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,8 %.

### **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. *hw*

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 338 556	3 305 412
Hyror	148 704	149 676
Elavgifter	36 838	44 752
Summa	3 524 098	3 499 840
Avsättning till fond för inre underhåll	-133 500	-125 899
Hyresbortfall p-platser	-6 890	-11 917
<b>Summa</b>	<b>3 383 708</b>	<b>3 362 024</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utförda tjänster fastighetsskötsel	218 592	210 648
Återbäring Länsförsäkringar	6 907	-
Överlåtelseavgifter	9 680	4 400
Ersättning sjuklönekostnader	-	12 198
Återbetalning Fora	3 165	26 858
Övriga intäkter	1 542	9
<b>Summa</b>	<b>239 886</b>	<b>254 113</b>

## Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	151 854	183 380
Kostnader för utförda tjänster	6 137	8 848
Reparationer och löpande underhåll	232 750	270 135
Uppvärmning	408 965	435 151
El	245 471	237 864
Vatten	115 640	114 991
Sophämtning	86 590	104 941
Övriga avgifter	155 235	148 125
Förvaltningskostnader	142 507	127 019
Kommunal fastighetsavgift	74 431	71 491
Övrigt	185 829	206 893
<b>Summa</b>	<b>1 805 409</b>	<b>1 908 838</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 975 kr (12 525 kr).

## Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	97 407	693 789
<b>Summa</b>	<b>97 407</b>	<b>693 789</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	119 797	62 003
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 457	1 400
Löner och övriga ersättningar	413 566	410 783
Sociala kostnader	186 337	160 972
Uttagsskatt	108 400	100 408
<b>Summa</b>	<b>829 557</b>	<b>735 566</b>

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Eventualförpliktelser

#### Eventualförpliktelser

Fastigo	8 233	7 944
<b>Summa</b>	<b>8 233</b>	<b>7 944</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	366 350	366 347
<b>Summa</b>	<b>366 350</b>	<b>366 347</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	22 438	20 083
Ränteintäkter, skattekonto	1	-
<b>Summa</b>	<b>22 439</b>	<b>20 083</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	256 858	247 235
<b>Summa</b>	<b>256 858</b>	<b>247 235</b>

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	20 782 475	20 782 475
-Vid årets början, markanläggningar	21 750	21 750
-Nyanskaffningar, markanläggningar	140 622	-
-Vid årets början, mark	2 981 000	2 981 000
	<u>23 925 847</u>	<u>23 785 225</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 085 863	-5 719 516
-Årets avskrivning enligt plan	-366 350	-366 347
	<u>-6 452 213</u>	<u>-6 085 863</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 473 634</b>	<b>17 699 362</b>
Bokfört värde byggnader	14 352 012	14 718 362
Bokfört värde markanläggningar	140 622	-
Bokfört värde mark	2 981 000	2 981 000
<b>Summa</b>	<b>17 473 634</b>	<b>17 699 362</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 38 000 000 kr (28 800 000 kr). Värdeår 1983.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	30 000 000	8 000 000	38 000 000
	<u>30 000 000</u>	<u>8 000 000</u>	<u>38 000 000</u>

## Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	862 297	862 297
	<u>862 297</u>	<u>862 297</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-862 297	-862 297
	<u>-862 297</u>	<u>-862 297</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	992	54 216
Mervärdesskatt	5 097	-
<b>Summa</b>	<b>6 089</b>	<b>54 216</b>



### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	27 797	27 442
Länsförsäkringar	48 770	41 921
T. Henriksens Fastighets AB	34 272	31 752
Merförbrukning el	42 528	55 534
Intäkter för utförda tjänster	10 587	25 831
Bidrag Naturvårdsverket	140 622	-
Ränteintäkter	14 468	12 823
<b>Summa</b>	<b>319 044</b>	<b>195 303</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering				
Bunden placering	0,75 %	2022-03-05--2023-03-04	900 000	900 000
Bunden placering	1,10 %	2022-09-05--2023-09-04	600 000	600 000
Bunden placering	0,75%	2022-02-05--2023-02-04	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>

### Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	976 592	633 140
<b>Summa</b>	<b>976 592</b>	<b>633 140</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 335 186	1 352 186
Stadshypotek	4,55%	2023-03-07	2023-03-07	902 500	912 500
Stadshypotek	1,49%	2026-07-30	2026-07-30	1 180 095	1 216 287
Swedbank Hyp	1,60%	2025-04-25	2025-04-25	1 502 375	1 552 875
Swedbank Hyp	2,85%	2025-04-25	2025-04-25	1 502 375	1 552 875
Stadshypotek	1,91%	2023-07-30	2023-07-30	1 260 000	1 340 000
Stadshypotek	2,12%	2027-03-01	2027-03-01	1 836 078	1 856 422
Stadshypotek	2,63%	2023-10-30	2023-10-30	1 364 000	1 381 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	1 781 930	1 801 194
				<u>12 664 539</u>	<u>12 965 339</u>
Avgår kortfristig del				-3 720 300	-4 541 753
<b>Summa</b>				<b>8 944 239</b>	<b>8 423 586</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				8 944 239	8 423 586
Kortfristig del exklusive amorteringar				3 419 500	4 240 953
Amorteringar nästa år				300 800	300 800
				<u>12 664 539</u>	<u>12 965 339</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 203 200	1 203 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				11 160 500	11 461 000

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	20 530 000	20 530 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>20 530 000</u>	<u>20 530 000</u>

## Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	16 746	8 264
Arbetsgivaravgift	13 292	10 208
Mervärdesskatt	-	65 341
Uttagsskatt	108 400	100 408
<b>Summa</b>	<b>138 438</b>	<b>184 221</b>

## Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	743 298	689 067
Årets avsättning	133 500	125 899
Uttag under året	-118 157	-71 668
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>758 641</b>	<b>743 298</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 800	12 700
Luleå Energi	8 277	-
Karlskoga Energi & Miljö	89 097	-
IOS-el	347 500	-
Upplupna räntor	26 773	26 398
Styrelsearvoden inkl soc avg juli-dec	-	40 700
Arvode föreningsvald revisor	-	1 400
Löneskatt	4 295	4 141
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	106 133	98 200
Förskottsbetalda avgifter/hyror	304 430	299 255
<b>Summa</b>	<b>899 305</b>	<b>482 794</b>

## Underskrifter

Karlskoga 2023- 05-08

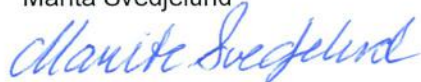
  
Inga Eriksson

  
Annelie Karlsson

  
Lola Seiver

  
Mats Karlsson

Marita Svedjelund



  
Sixten Österlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023- 05-15  
Och avviker från standardutformningen

  
Anita Gryth  
Av föreningen vald revisor

  
Heléne Majgren  
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Elefanten i Karlskoga, org.nr. 716411-6159

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elefanten 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

---

### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framföra att omfattningen av föreningens externa verksamhet avseende fastighetsskötsel innebär en överträdelse av ändamålsparagrafen i föreningens stadgar.

Karlskoga den 15/15 2023

  
Heléne Majjgren  
BdRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Anita Gryth  
Av föreningen vald revisor

## ORDLISTA

### **ÅRSREDOVISNING**

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

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

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

### **RESULTATRÄKNINGEN**

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

### **BALANSRÄKNINGEN**

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

### **AVSKRIVNINGAR**

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

### **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

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

### **KASSA OCH BANK**

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

### **SKULDER**

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

### **FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

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

### **STÄLLDA PANTER**

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

### **ANSVARSFÖRBINDELSER**

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

### **LIKVIDITET**

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