

Årsredovisning för

HSB brf Lärlingen i Karlskoga

776400-0795

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 Lärlingen 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 Karin Jernberg. Lena Wall sköter den inre förvaltningen. Karlskoga Alltjänst sköter den yttre förvaltningen.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Gesällen 8 och 9 byggdes år 1959 och 1963. Rotrenovering gjordes år 1993.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Gustavsgatan 9 A - C, 11 A - C.

Föreningens 55 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	12	408
2 r o k	19	1 140
3 r o k	24	1 794
	55	3 342

Garage: 20 st

P-platser: 27 st

Taxeringsvärdet är 30 575 tkr varav byggnadsvärdet är 23 476 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-05-30 (yttre) och 2022-11-15 (inre).

Energideklaration utförd 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2015 - Byte reglercentral

2016 - Byte låssystem

2017 - Byte spiskåpor

2019 - Byte garageportar *mw*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 56 (56) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Per-Anders Johansson	ordförande
Karin Jernberg	vice ordförande
Agnetha Jansson	sekreterare
Stefan Posth	ledamot
Lars Jernberg	ledamot
Kjell Mohlin	ledamot
Karolina Amnå	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Agnetha Jansson, Kjell Mohlin och Stefan Posth.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Anders Johansson, Agnetha Jansson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit P-A Johansson och Agnetha Jansson.

Valberedning

Styrelsen. *hw*

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

OVK

Installation av porttelefoner

Påväxtbehandling av taket

Målning baksidan 9 A

Aktiviteter

Årsmöte 7 juni

Budgetkonferens 8 november

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2022-01-01 med 1%. Hyror för garage och biluppställningsplatser var oförändrade under 2022.

Framtida underhåll

Byte av trapphissar.

Byte av fläktaggregat.

Byte av tvättmaskiner.

Byte av torktumlare.

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 145 tkr.

Årsavgifterna höjs med 5%, hyror för garage och biluppställningsplatser höjs med 10% fr o m 2023-01-01. 

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 419	2 399	2 395	2 401	2 359
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	20	401	121	215
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	705	698	696	696	683
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	515	530	409	472	435
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 838	3 173	3 246	3 380	3 454
Likviditet i %	114	212	231	185	197
Soliditet i %	22	20	20	17	16

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

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

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	203 900	356 045	2 299 884	19 802
Disposition enligt stämmobeslut			19 802	-19 802
Reservering till fond för YU enl.plan		137 000	-137 000	
Anspråktagande av fond för YU		-43 750	43 750	
Årets resultat				3 082
Belopp vid årets utgång	203 900	449 295	2 226 436	3 082

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 319 686
Årets resultat	3 082
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-137 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	43 750
Summa	2 229 518
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 229 518
Summa	2 229 518

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	2 419 160	2 399 242
Övriga rörelseintäkter	3	11 421	152 925
		<u>2 430 581</u>	<u>2 552 167</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 721 537	-1 771 257
Underhåll	5	-43 750	-157 956
Personalkostnader	6	-149 586	-129 977
Avskrivningar	7	-315 940	-280 297
Rörelseresultat		<u>199 768</u>	<u>212 680</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 504	12 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-207 190	-205 467
Resultat efter finansiella poster		<u>3 082</u>	<u>19 802</u>
Årets resultat		<u>3 082</u>	<u>19 802</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	3 082	19 802
Reservering till fond för yttre underhåll	-137 000	-135 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	43 750	157 956
Resultat efter fondförändring	-90 168	42 758

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	11 990 349	11 896 184
Inventarier	11	-	53 692
		11 990 349	11 949 876
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		11 990 350	11 949 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	-
Swedbank underkonto		60 363	52 217
Aktuell skattefordran		-	649
Övriga fordringar	12	3 501	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 831	194 465
		118 695	247 585
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	700 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>	15	348 183	690 658
Summa omsättningstillgångar		1 166 878	2 438 243
SUMMA TILLGÅNGAR		13 157 228	14 388 120 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		203 900	203 900
Fond för yttre underhåll		449 295	356 045
		<u>653 195</u>	<u>559 945</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 226 436	2 299 884
Årets resultat		3 082	19 802
		<u>2 229 518</u>	<u>2 319 686</u>
Summa eget kapital		<u>2 882 713</u>	<u>2 879 631</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 623 717	6 256 050
		<u>7 623 717</u>	<u>6 256 050</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 861 376	4 347 927
Leverantörsskulder		66 835	261 882
Aktuell skatteskuld		11 904	-
Övriga skulder	17	3 501	3 582
Fond för inre underhåll	18	329 876	314 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	377 306	324 893
		<u>2 650 798</u>	<u>5 252 439</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 157 228</u>	<u>14 388 120</u> 

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 1,5 %. Garageportar rak avskrivningsplan 30 år.

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, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 355 060	2 331 840
Hyrer	108 000	108 000
Summa	2 463 060	2 439 840
Avsättning till fond för inre underhåll	-41 100	-38 798
Hysesbortfall p-platser	-2 800	-1 800
Summa	2 419 160	2 399 242

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 186	-
Överlåtelse- och pantavgifter	5 280	6 600
Ersättning Länsförsäkringar	-	146 325
Övriga intäkter	955	-
Summa	11 421	152 925

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, sotning och snöröjning	199 432	195 043
Reparationer och löpande underhåll	319 856	406 610
Uppvärmning	422 288	444 570
El	228 327	221 126
Vatten	108 405	115 820
Sophämtning	67 638	67 154
Övriga avgifter	84 598	79 341
Förvaltningskostnader	136 874	134 477
Kommunal fastighetsavgift	91 665	79 106
Övrigt	62 454	28 010
Summa	1 721 537	1 771 257

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 925 kr (12 550 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	43 750	157 956
Summa	43 750	157 956

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	47 295	45 000
Vicevärdsarvode	66 696	60 832
Övriga ersättningar	3 150	-
Sociala kostnader	32 445	24 145
Summa	149 586	129 977

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	262 248	226 605
Inventarier	53 692	53 692
Summa	315 940	280 297

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	10 495	12 589
Ränteintäkter, skattekonto	9	-
Summa	10 504	12 589

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	207 190	205 445
Räntekostnader, skattekonto	-	22
Summa	207 190	205 467

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 814 615	17 814 615
-Nyanskaffningar, byggnad	356 413	-
-Utrangeringar, byggnad	-13 800	-
-Vid årets början, mark	222 600	222 600
	18 379 828	18 037 215
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 141 031	-5 914 426
-Årets avskrivning enligt plan	-262 248	-226 605
-Utrangeringar, byggnad	13 800	-
	-6 389 479	-6 141 031
Redovisat värde vid årets slut	11 990 349	11 896 184
Bokfört värde byggnader	11 767 749	11 673 584
Bokfört värde mark	222 600	222 600
Summa	11 990 349	11 896 184

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 30 575 000 (kr 24 096 000). Värdeår 1981.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	23 200 000	6 563 000	29 763 000
Lokaler	276 000	536 000	812 000
	23 476 000	7 099 000	30 575 000

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	302 204	302 204
	302 204	302 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-248 512	-194 820
-Årets avskrivning enligt plan	-53 692	-53 692
	-302 204	-248 512
Redovisat värde vid årets slut	-	53 692

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 501	254
Summa	3 501	254

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2 kabel-TV	13 667	13 269
Q Security	994	-
Länsförsäkringar	37 163	31 515
Ersättning Länsförsäkringar	-	146 325
Ränteintäkter	3 007	3 356
Summa	54 831	194 465

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,25%	2022-10-31--2023-10-30	200 000	1 000 000
Bunden placering	0,75%	2022-03-04--2023-03-03	300 000	300 000
Bunden placering	1,10%	2022-09-01--2023-08-31	200 000	200 000
Summa			700 000	1 500 000

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	348 183	690 658
Summa	348 183	690 658

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,56%	2024-09-30	2024-09-30	321 558	329 598
Stadshypotek	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	1 718 437	1 791 305
Stadshypotek	1,94%	2024-03-01	2024-03-01	875 000	885 000
Stadshypotek, löst				-	885 000
Stadshypotek	1,59%	2025-12-01	2025-12-01	1 332 760	1 347 992
Stadshypotek	2,67%	2026-03-30	2026-03-30	1 510 606	1 590 818
Stadshypotek	1,99%	2026-10-30	2026-10-30	435 684	447 152
Stadshypotek	1,75%	2024-03-30	2024-03-30	1 645 524	1 663 556
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	1 645 524	1 663 556
Summa				9 485 093	10 603 977
Avgår kortfristig del				-1 861 376	-4 347 927
Summa				7 623 717	6 256 050

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	7 623 717	6 256 050
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 627 492	4 104 043
Amorteringar nästa år	233 884	243 884
	9 485 093	10 603 977

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	935 500	976 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	8 315 700	9 384 000

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	20 337 570	20 337 570
Varav i eget förvar	-3 876 570	-3 876 570
	16 461 000	16 461 000

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare.

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	1 710	1 750
Arbetsgivaravgift	1 791	1 832
Summa	3 501	3 582

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	314 155	294 798
Årets avsättning	41 100	38 798
Uttag under året	-25 379	-19 441
Belopp vid årets utgång	329 876	314 155

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	23 650	22 500
Sociala kostnader styrelsearvoden	7 100	6 700
BoRevision revisionsarvode	12 900	12 600
Brf Kungsörnen, städning	3 024	7 780
Luleå Energi	8 394	-
Karlskoga Energi & Miljö	88 125	-
K.B.A	-	66 478
Upplupna räntor	17 759	17 663
Förskottsbetalda avgifter/hyror	216 354	191 172
Summa	377 306	324 893

Underskrifter

Karlskoga 2023- 05-08



Per-Anders Johansson



Karin Jernberg



Agnetha Jansson



Stefan Posth



Lars Jernberg



Kjell Mohlin



Karolina Amnå

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023- 05-15



Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärlingen i Karlskoga, org.nr. 776400-0795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärlingen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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, förfälskning, 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 Lärlingen 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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 15/15 2023

Heléne Majgren
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.