

Årsredovisning för
HSB brf Löten i Karlskoga
776400-1876

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
15

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Löten 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 Billy Fransson. Fastighetsskötseln har Samhall AB haft ansvaret för. Lokalvården Städtjänst Värmland AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Löten 1, Löten 2 byggdes år 1969-1972.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Lötgårdarna 1-26.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	99	6 171,00
3 r o k	78	6 120,00
4 r o k	12	1 068,00
	189	13 359,00

-Lokaler: 16 st
Garage: 213 st
P-platser: 207 st

Taxeringsvärdet är 89 843 tkr varav byggnadsvärdet är 70 277 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-24 samt 2022-09-07.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År
2002 Renovering av balkonger.
2008 Fönsterbyten.
2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.
2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.
2016 Ny belysning i samtliga trapphus.
2019-2021 Rotrenovering. *huc*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 15 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Håkan Tholson	ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Lars Andersson	ledamot
Britt-Marie Silversund	ledamot
Ove Eriksson	ledamot
Roger Karlsson	ledamot

Johan Røjare ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Eriksson och Lars Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Håkan Tholson, Kerstin Karlsson, Johan Røjare, Malin Sandberg två i förening.


Revisor

Revisor har varit Ann-Kristin Karlsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representant vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Ove Eriksson, ersättare Kerstin Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist, ordförande samt Therese Ekdahl. 

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 besiktning (ventilationskontroll i alla lägenheter)
Nytt golv i panncentralen.
Tvättning av alla garageportar.
Tvättning av fönster och ovanför entréerna utomhus.
Inköp av nya bord till samlingslokalen.
Inköp av utemöbler.
Uppdatering av parkeringsplatser.
Plantering av fruktträd.
Anläggande av uteplats med tillhörande bord/bänk.
Ny takbelysning i samlingslokalen.
Nya godkända brandsläckare med avtal om tillsyn (4 stycken).

Aktiviteter

Förfrågning om behov av kallkällare och i samband med det nedläggning av kallkällare i hus D.
Fastighetsbesiktningar genomförts av styrelse och vicevärd i augusti och september.
Information till styrelsen om bostadsanpassning från kommunen.
Solariet har lagts ned.
Kontroll av fläktar på taken (ventilation)
Inventering av skyddsrummen.
HSBs dagskonferens i Björkborn.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2022-01-01 med 2 %. Hyrorna var oförändrade under 2022.

Framtida underhåll

Nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar 189 st) i samband med detta nya låssystem, postboxar och tidningshållare.
Omläggning av asfalt.
Nya sadeltak på garagelängor.
Renovering av väggar och takplåt på garagelängor och cykelförråd.
Byte av stuprör och hängrännor.
Målning av väggar i trapphus och målning av gemensamma utrymmen.
Målning och uppmärkning av parkeringsplatser.
Fortsatt förnyring av utemiljö, träd och växter.
Investera i elplatser för tankning av el i bilar.

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 135 tkr.

Årsavgifterna höjs 2023-01-01 med 2%. Hyrorna beräknas vara oförändrade under 2023.

*U
K*

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	8 913	8 757	8 522	8 292	8 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	805	951	2 211	2 339	2 254
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	620	606	590	567	557
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	401	415	389	386	362
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 178	4 237	2 317	849	876
Likviditet i % *	318	357	253	387	374
Soliditet i % **	25	24	33	51	47

* 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	997 800	4 744 388	12 579 303	951 180
Disposition enligt stämmobeslut			951 180	-951 180
Reservering till fond för YU enl.plan		135 000	-135 000	
lanspråktagande av fond för YU		-482 637	482 637	
Årets resultat				805 421
Belopp vid årets utgång	997 800	4 396 751	13 878 120	805 421

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	13 530 483
Årets resultat	805 421
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-135 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	482 637
Summa till stämmans förfogande	14 683 541
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	14 683 541

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	8 912 813	8 756 535
Övriga rörelseintäkter	3	81 108	60 416
		<u>8 993 921</u>	<u>8 816 951</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-5 352 684	-5 546 422
Underhåll	5	-482 637	-
Personalkostnader	6	-331 202	-351 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 179 081	-1 179 081
Övriga rörelsekostnader	8	-	-161 369
		<u>1 648 317</u>	<u>1 578 695</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	97 364	91 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-940 260	-718 774
		<u>805 421</u>	<u>951 180</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>805 421</u>	<u>951 180</u>
Årets resultat			

Tilläggsupplysning

Årets resultat	805 421	951 180
Reservering till fond för yttre underhåll	-135 000	-122 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	482 637	-
Resultat efter fondförändring	1 153 058	829 180

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	63 761 327	64 932 891
Pågående nyanläggningar	12	962 782	-
Inventarier	13	-	7 517
		<u>64 724 109</u>	<u>64 940 408</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>64 724 110</u>	<u>64 940 409</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	1 100
Swedbank underkonto		2 123 976	2 035 738
Aktuell skattefordran		-	2 200
Övriga fordringar	14	10 420	10 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	297 481	263 557
		<u>2 432 977</u>	<u>2 312 887</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	11 000 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	1 693 962	779 767
Summa omsättningstillgångar		<u>15 126 939</u>	<u>14 092 654</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 851 049</u>	<u>79 033 063</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		4 396 751	4 744 388
		<u>5 394 551</u>	<u>5 742 188</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 878 120	12 579 303
Årets resultat		805 421	951 180
		<u>14 683 541</u>	<u>13 530 483</u>
Summa eget kapital		<u>20 078 092</u>	<u>19 272 671</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	49 866 630	51 525 060
		<u>49 866 630</u>	<u>51 525 060</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 942 018	5 074 464
Leverantörsskulder		1 098 347	832 254
Aktuell skatteskuld		39 194	-
Övriga skulder	19	57 241	64 586
Fond för inre underhåll	20	1 467 285	1 274 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 302 242	989 765
		<u>9 906 327</u>	<u>8 235 332</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 851 049</u>	<u>79 033 063</u> <i>Q</i>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till 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 och markanläggningar

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 %. Takstolar garage skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år. Miljöstationer skrivs av enligt rak plan på 20 år. Parkering, rak plan 10 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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. *See*

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	8 283 372	8 101 140
Hyror	802 260	798 793
Elavgifter	300 082	298 214
Summa	9 385 714	9 198 147
Avsättning till fond för inre underhåll	-430 701	-406 302
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-42 200	-35 310
Summa	8 912 813	8 756 535

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	24 766	-
Överlåtelse- och pantavgifter	20 020	24 200
Återbetalning Fora	4 268	36 214
Ersättning Moelven timmer	22 000	-
Övriga intäkter	10 054	2
Summa	81 108	60 416

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	834 219	833 912
Reparationer och löpande underhåll	502 769	710 992
Uppvärmning	1 546 395	1 658 207
El	783 273	737 960
Vatten	336 988	334 199
Sophämtning	198 017	191 641
Övriga avgifter	405 091	383 956
Förvaltningskostnader	340 980	335 143
Kommunal fastighetsavgift	306 230	264 830
Övrigt	98 722	95 582
Summa	5 352 684	5 546 422

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 650 kr (20 000 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	482 637	-
Summa	482 637	-

bae

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	87 522	90 000
Vicevärdsarvode	181 200	209 448
Övriga ersättningar	25 227	12 375
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 600
Sociala kostnader	33 253	35 961
Summa	331 202	351 384

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 155 735	1 155 735
Markanläggningar	15 829	15 829
Inventarier	7 517	7 517
Summa	1 179 081	1 179 081

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utrangeringar	-	161 369
Summa	-	161 369

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	97 337	91 259
Ränteintäkter, skattekonto	27	-
Summa	97 364	91 259

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	940 260	718 774
Summa	940 260	718 774

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Lötén 1 och 2 i Karlskoga.

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	81 090 122	27 556 500
-Nyanskaffningar, byggnad	-	27 742 160
-Omklassificeringar	-	27 152 462
-Utrangeringar, byggnad	-	-1 361 000
-Vid årets början, markanläggningar	752 547	594 258
-Nyanskaffningar, markanläggningar	-	158 289
-Vid årets början, mark	1 233 185	1 233 185
	<u>83 075 854</u>	<u>83 075 854</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 142 963	-18 171 030
-Årets avskrivning enligt plan	-1 171 564	-1 171 564
-Utrangeringar, byggnad	-	1 199 631
	<u>-19 314 527</u>	<u>-18 142 963</u>
Redovisat värde vid årets slut	63 761 327	64 932 891
Bokfört värde byggnader	62 401 511	63 557 246
Bokfört värde markanläggningar	126 631	142 460
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	63 761 327	64 932 891

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 89 843 000 (kr 76 183 000). Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	68 000 000	16 600 000	84 600 000
Lokaler	2 277 000	2 966 000	5 243 000
	<u>70 277 000</u>	<u>19 566 000</u>	<u>89 843 000</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
-Vid årets början	-	27 152 462
-Investeringar	962 782	-
Omklassificeringar	-	-27 152 462
Redovisat värde vid årets slut	962 782	-

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 275	118 275
	<u>118 275</u>	<u>118 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-110 758	-103 241
-Årets avskrivning enligt plan	-7 517	-7 517
	<u>-118 275</u>	<u>-110 758</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	7 517

U
ax

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 420	10 292
Summa	10 420	10 292

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sappa	64 496	60 953
Länsförsäkringar	170 218	146 468
Securitas Bevakning	1 650	-
Ränteintäkter	61 117	56 136
Summa	297 481	263 557

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,10%	2022-08-27--2023-08-26	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	0,75%	2022-02-26--2023-02-25	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	1,00%	2022-07-18--2023-07-17	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	0,75%	2022-01-23--2023-01-22	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	0,75%	2022-03-30--2023-03-29	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	1,10%	2022-09-18--2023-09-17	1 000 000	1 000 000
Summa			11 000 000	11 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 693 962	779 767
Summa	1 693 962	779 767

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,65%	2023-09-01	2023-09-01	1 711 820	1 731 900
Stadshypotek	3,98%	2023-01-19	2023-01-19	1 716 978	1 824 326
Swedbank Hyp	1,29%	2025-11-25	2025-11-25	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	4,24%	2023-12-01	2023-12-01	568 460	682 148
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	567 150	603 150
Swedbank Hyp	4,415%	2023-03-28	2023-03-28	1 431 000	1 467 000
Stadshypotek	1,74%	2025-04-30	2025-04-30	4 875 000	4 925 000
Stadshypotek	1,67%	2028-09-30	2028-09-30	4 887 500	4 937 500
Stadshypotek	1,73%	2028-10-30	2028-10-30	4 900 000	4 950 000
Stadshypotek	1,60%	2024-06-30	2024-06-30	4 887 500	4 937 500
Stadshypotek	1,47%	2026-01-30	2026-01-30	4 912 500	4 962 500
Stadshypotek	1,45%	2026-03-30	2026-03-30	4 925 000	4 975 000
Stadshypotek	1,47%	2025-06-30	2025-06-30	4 925 000	4 975 000
Stadshypotek	1,79%	2029-09-01	2029-09-01	4 937 500	4 987 500
Stadshypotek	1,70%	2026-12-01	2026-12-01	1 461 240	1 476 000
Stadshypotek	1,75%	2026-12-01	2026-12-01	3 465 000	3 500 000
Stadshypotek	1,88%	2029-12-01	2029-12-01	2 772 000	2 800 000
				55 808 648	56 599 524
Avgår kortfristig del				-5 942 018	-5 074 464
Summa				49 866 630	51 525 060
				49 866 630	51 525 060
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 151 142	4 283 588
Kortfristig del exklusive amorteringar				790 876	790 876
Amorteringar nästa år				55 808 648	56 599 524
				3 164 000	3 164 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				51 854 000	52 645 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)					

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	57 786 000	51 486 000
Varav i eget förvar	-	-
	57 786 000	51 486 000

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	31 984	34 125
Arbetsgivaravgift	12 471	15 176
Mervärdesskatt	12 786	15 285
Summa	57 241	64 586

Not 20 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 274 263	1 817 612
Årets avsättning	430 701	406 302
Uttag under året	-237 679	-949 651
Belopp vid årets utgång	1 467 285	1 274 263

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	18 100	17 700
Karlskoga Energi & Miljö	323 090	-
Luleå Energi	29 890	-
Upplupna räntor	81 230	85 668
Förskottsbetalda avgifter/hyror	823 477	807 379
Söderbergs Åkeri	17 906	17 971
iBinder	-	3 632
K.B.A	-	40 853
Avräkning elavgifter	8 549	16 562
Summa	1 302 242	989 765

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nya lägenhetsdörrar och nytt låssystem under våren 2023, till en beräknad kostnad av 3,4 miljoner kr. *han*

Underskrifter

Karlskoga 2023-04-20



Håkan Tholson



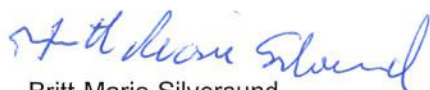
Lars Anderson



Kerstin Karlsson



Ove Eriksson



Britt-Marie Silversund



Roger Karlsson



Johan Røjare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-26



Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Löten i Karlskoga, org.nr. 776400-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löten i Karlskoga för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

hcv

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

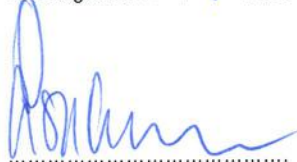
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 26/4 2023



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Kristin Karlsson
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.