

Årsredovisning för
HSB Brf Missionären i Karlskoga
716411-6225

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Brf Missionären 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 Jan Sjögren. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Missionären 3 byggdes år 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Filipstadsvägen 19 A - D, Boåsvägen 25 A - D.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	16	1 216,00
4 r o k	22	2 056,00
5 r o k	10	1 096,00
	48	4 368,00

Lokaler: 5 st
Garage: 56 st
P-platser: 40 st varav 5 besöksplatser

Taxeringsvärdet är 29 304 tkr varav byggnadsvärdet är 23 076 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.

Energideklaration är utförd 2019. *hw*

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1987 - Byte tak
1993 - Fönsterbyte, byte entrédörrar, nya hängrännor, omfärgning fasader samt byte ytterbelysning
2001 - Rotreovering, installation separat ventilation köksfläktar
2004 - Renovering tvättstugor och torkrum, klinkers/kakel
2005 - Byte lägenhetsdörrar, installation postboxar i entréer
2006 - Upprustning yttre miljö, nya planteringar träd, gräsytor, nya cykelställ mm
2008 - Nybyggnation av miljöhus för sopsortering
2012 - Byte takfönster
2013 - Byte tak, hängrännor och stuprör
2014 - Byte värmexlare
2015 - Dränering delar av hus Boåsvägen 25 A-D
2016 - Asfaltering mellan TH-garagen
2016 - OVK
2016 - Byte tumlare i 25:an
2017 - Byte trapphusbelysning till självtändande LED
2017 - Byte lås entrédörrar (passerbrickor)
2018 - Byte källarbelysning till självtändande LED
2018 - Byte samtliga ytterbelysningar till LED
2018 - Klippning pilträäd
2018 - Byte tvättmaskin (1998) i hus 25
2019 - Installation robotgräsklippare
2019 - Byte tvättmaskin (1998) i hus 19
2019 - Byte torktumlare i hus 19
2020 - Tak över källartrappnedgångar
2020 - Asfaltering parkeringsplatser
2020 - Stamspolning
2020 - Fuktkontroll bad/kök
2022 - OVK
2022 - Besiktning rökluckor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Maria Haglund	ordförande
Anna Fridholm	sekreterare
Rolf Remelg	ledamot
Christina Sundqvist	ledamot
Kalle Backman	ledamot
Niklas Källström	ledamot
Maria Forsberg	ledamot
Marianne Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Haglund, Anna Fridholm, Rolf Remelg och Maria Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Haglund, Anna Fridholm, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening. *hw*

Revisor

Revisor har varit Ingrid Johansson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Maria Haglund, ersättare Anna Fridholm.

Valberedning

Valberedningen har varit Kerstin Sjögren, sammankallande och Anne-Marie Bergfelt, Ingalill Tönnerberg och Kerstin Frimodig.

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
Klippning av pilar
Besiktning rökluckor
Byte av vattenmätare

Aktiviteter

Under året har diverse aktiviteter och träffar anordnats:

Glöggmingel och budgetinformation genomfördes i Samlingslokalen 2022-12-03 där vi bl a informerades om budgeten och att månadsavgiften för 2023 höjs med 3%. Informationsblad från ordförande och informationsansvarig delades ut 2022-12-05 till samtliga boende i Brf Missionären.

BOK-cafégruppen med 7 deltagare har träffats vid 9 tillfällen. Bokfrukostar och författarbesök på bibliotek har under året inte varit aktuella på grund av corona. Gruppen fikar, diskuterar litteratur och tipsar varandra om läsvärda böcker.

Handarbetsgruppen med 6 deltagare har under året träffats vid tio tillfällen i föreningens samlingslokal. Gruppen handarbetar, fikar och har trevligt tillsammans.

Vår- och höststädning den 23 april och 29 oktober. Efter höststädningen bjöds deltagarna på en oktoberfest bestående av korv, hamburgare och diverse drycker.

Kurser och träff med nyinflyttade. 3 personer har deltagit i kursen "Ny i styrelsen". Träff med nyinflyttade har genomförts där frågor och synpunkter har diskuterats. Tack vare att vi har en stor rymlig samlingslokal har vi kunnat träffa de nyinflyttade för en uppföljning av informationen de får den dag som de tillträder lägenheten. Mycket uppskattat tillfälle som ger båda parter mycket.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2022 med 2 %. Hyrorna var oförändrade under 2022. *mu*

Framtida underhåll

- 2023 - Tvättmaskiner 2 stycken från 2004 hus 19. (Bytes vid behov)
- 2023 - Tvättstuga byte kallmangel hus 25 (bytes vid behov)
- 2023 - Årlig besiktning/service garageportar 57 stycken (2022-2031)
- 2023 - Årlig besiktning plåttak fastigheter / rökluckor, rensning hänggrännor fastigheter (2022-2031)
- 2023 - Toppning/omläggning körbar asfalt
- 2024 - Besiktning expansionskärl (4 års intervaller, 2028)
- 2024 - Fuktkontroll bad och kök (3 års intervaller, 2027,2030)
- 2025 - Tvättmaskiner 2 stycken från 2007 hus 25. (Bytes vid behov)
- 2025 - Källare målning väggar/golv
- 2025 - Trapphus målning väggar
- 2026 - Stamspolning
- 2026 - Beskäring pilar Filipstadsvägen (4 års intervaller, 2026, 2030)
- 2029 - Energideklaration
- 2030 - Tvättmaskin grovtvättstuga (2019) hus 19

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 171 tkr.

Årsavgifterna höjs 2023-01-01 med 3 %. Hyrorna beräknas vara oförändrade under 2023. *hw*

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 949	2 894	2 861	2 843	2 819
Resultat efter finansiella poster, tkr	374	-1 051	109	212	138
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	631	619	612	606	600
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	527	661	405	409	423
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 305	1 245	1 295	1 348	1 401
Likviditet i % *	237	161	259	281	259
Soliditet i % **	33	31	37	36	34

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

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

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 529 000	213 915	688 518	1 454 445	-1 050 950
Disposition enligt stämmobeslut				-1 050 950	1 050 950
Reservering till fond för YU enl.plan			170 000	-170 000	
lanspråktagande av fond för YU			-106 500	106 500	
Årets resultat					373 522
Belopp vid årets utgång	1 529 000	213 915	752 018	339 995	373 522

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition


	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	403 495
Årets resultat	373 522
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-170 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	106 500
Summa till stämmans förfogande	713 517
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	713 517
Summa	713 517

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

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	2 949 362	2 894 182
Övriga rörelseintäkter	3	412 365	12 175
		<u>3 361 727</u>	<u>2 906 357</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	4	-2 303 158	-2 888 005
Underhåll	5	-106 500	-460 784
Personalkostnader	6	-268 864	-300 966
Avskrivningar	7	-223 397	-223 397
Rörelseresultat		<u>459 808</u>	<u>-966 795</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 206	13 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-99 492	-97 940
Resultat efter finansiella poster		<u>373 522</u>	<u>-1 050 950</u>
Årets resultat		<u>373 522</u>	<u>-1 050 950</u>
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		373 522	-1 050 950
Reservering till fond för yttre underhåll		-170 000	-200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		106 500	460 784
Resultat efter fondförändring		<u>310 022</u>	<u>-790 166</u> <i>m</i>

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 och mark	10	7 156 928	7 370 249
Inventarier	11	-	10 076
		<u>7 156 928</u>	<u>7 380 325</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>7 156 929</u>	<u>7 380 326</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		10 982	1 042
Övriga fordringar	12	4 706	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106 001	98 557
		<u>121 689</u>	<u>99 827</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 450 000	1 450 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 071 141	183 518
Summa omsättningstillgångar		<u>2 642 830</u>	<u>1 733 345</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 799 759</u>	<u>9 113 671</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		1 529 000	1 529 000
Upplåtelseavgifter		213 915	213 915
Fond för yttre underhåll		752 018	688 518
		<u>2 494 933</u>	<u>2 431 433</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		339 995	1 454 445
Årets resultat		373 522	-1 050 950
		<u>713 517</u>	<u>403 495</u>
Summa eget kapital		<u>3 208 450</u>	<u>2 834 928</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>4 378 992</u>	<u>5 204 574</u>
		4 378 992	5 204 574
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 321 832	232 436
Leverantörsskulder		75 161	233 020
Aktuell skatteskuld		3 813	5 449
Övriga skulder	17	47 189	9 090
Fond för inre underhåll	18	339 511	304 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	424 811	290 087
		<u>2 212 317</u>	<u>1 074 169</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 799 759</u>	<u>9 113 671</u> <i>hm</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 att få. 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 1,4 %. Garageportar sker enligt en rak 30-årig avskrivningsplan. Sophus rak avskrivningsplan 20 år. Avskrivning markanläggningar rak avskrivningsplan 10 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	2 756 112	2 702 088
Hyror	223 212	217 429
Elavgifter	25 438	26 466
Summa	3 004 762	2 945 983
Avsättning till fond för inre underhåll	-54 900	-51 801
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-500	-
Summa	2 949 362	2 894 182

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 505	-
Överlåtelseavgifter	3 740	-
Återbetalning Fora	1 427	12 106
Ersättning Länsförsäkringar	400 688	-
Övriga intäkter	5	69
Summa	412 365	12 175

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	232 893	213 352
Reparationer och löpande underhåll	480 481	1 091 438
Uppvärmning	664 222	693 391
El	262 965	271 542
Vatten	158 946	146 953
Sophämtning	113 758	105 230
Övriga avgifter	97 318	88 784
Förvaltningskostnader	160 140	146 623
Kommunal fastighetsavgift	87 952	84 583
Övrigt	44 483	46 109
Summa	2 303 158	2 888 005

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 675 kr (10 050 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	106 500	460 784
Summa	106 500	460 784

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	59 856	48 250
Vicevärdsarvode	101 844	98 880
Löner och övriga ersättningar	68 200	112 900
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 700	2 900
Sociala kostnader	36 264	38 036
Summa	268 864	300 966

Medlemmar har hjälpt till med snöskottning och gräsklippning.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och markanläggningar	213 321	213 321
Inventarier	10 076	10 076
Summa	223 397	223 397

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	13 201	13 785
Ränteintäkter, skattekonto	5	-
Summa	13 206	13 785

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	99 469	97 802
Räntekostnader skattekonto	23	138
Summa	99 492	97 940

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	15 367 335	15 367 335
-Vid årets början, mark	1 065 000	1 065 000
-Markanläggning	102 363	53 185
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	49 178
	<u>16 534 698</u>	<u>16 534 698</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 164 449	-8 951 128
-Årets avskrivning enligt plan	-213 321	-213 321
	<u>-9 377 770</u>	<u>-9 164 449</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 156 928	7 370 249
Bokfört värde byggnader	6 015 357	6 218 441
Bokfört värde mark	1 065 000	1 065 000
Bokfört värde markanläggningar	76 571	86 808
Summa	7 156 928	7 370 249

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 29 304 000 kr (24 727 000 kr). Värdeår 1966.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	22 400 000	5 400 000	27 800 000
Lokaler	676 000	828 000	1 504 000
	<u>23 076 000</u>	<u>6 228 000</u>	<u>29 304 000</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	378 688	378 688
	<u>378 688</u>	<u>378 688</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-368 612	-358 536
-Årets avskrivning enligt plan	-10 076	-10 076
	<u>-378 688</u>	<u>-368 612</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	10 076

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 706	228
Summa	4 706	228

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele 2	12 419	12 057
Länsförsäkringar	53 434	44 319
Merförbrukning el	29 659	33 084
Fordran faktura Tele2	649	-
Ränteintäkter	9 840	9 097
Summa	106 001	98 557

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	0,75%	2022-03-04--2023-03-03	500 000	500 000
" "	2,50%	2022-12-05--2023-12-04	50 000	50 000
" "	0,75%	2022-01-06--2023-01-05	900 000	900 000
Summa			1 450 000	1 450 000

Not 15 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	1 065 535	183 473
Swish konto	5 606	0
Ok Sparkonto	-	45
Summa	1 071 141	183 518

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 099 644	1 113 476
Stadshypotek	1,76%	2025-04-30	2025-04-30	1 698 318	1 728 026
Swedbank Hypotek	1,51%	2024-11-25	2024-11-25	106 800	226 800
Stadshypotek	1,90%	2023-09-01	2023-09-01	1 109 824	1 122 052
Swedbank Hypotek	1,58%	2026-06-17	2026-06-17	1 189 988	1 246 656
Stadshypotek, nytt lån	1,99%	2027-03-01	2027-03-01	496 250	-
				5 700 824	5 437 010
Avgår kortfristig del				-1 321 832	-232 436
Summa				4 378 992	5 204 574

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	4 378 992	5 204 574
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 097 596	-
Amorteringar nästa år	224 236	232 436
	5 700 824	5 437 010

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	470 000	557 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 006 800	4 648 000

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

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 508 000	8 508 000
Varav i eget förvar	-	-
	8 508 000	8 508 000

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	25 748	5 359
Arbetsgivaravgift	19 449	1 739
Mervärdesskatt	1 992	1 992
Summa	47 189	9 090

Not 18 Fond för inre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	304 087	280 386
Årets avsättning	54 900	51 801
Uttag under året	-19 476	-28 100
Belopp vi årets utgång	339 511	304 087

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 300	10 000
Luleå Energi	8 710	-
Karlskoga Energi & Miljö	129 416	-
Karlskoga Trädgårdstjänst	33 330	-
OBM-Gruppen	-	23 400
Upplupna räntor	8 695	9 120
Förskottsbetalda avgifter/hyror	234 360	247 567
Summa	424 811	290 087

Underskrifter

Karlskoga 2023-04-25



Maria Haglund



Anna Fridholm

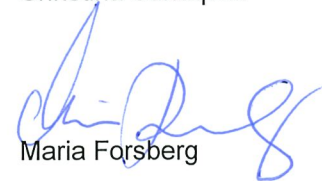


Rolf Remelg



Christina Sundqvist

Kalle Backman



Maria Forsberg

Niklas Källström



Marianne Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-04-25



Ingrid Johansson
Av föreningen vald revisor



Helene Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Missionären i Karlskoga, org.nr. 716411-6225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Missionären 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisions sed 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 revisions sed 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. 

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 Missionären 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 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 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.

Örebro den 25 / 7 2023


.....
Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Ingrid Johansson
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.