

Årsredovisning för

HSB brf Rosendal i Karlskoga

716411-5235

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rosendal 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 Lars Rylin. Samhall har skött om den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Rosendal övre 7, Rosendal nedre 1 och 3 byggdes år 1914 och ombyggdes år 1975 - 76.

På fastigheten finns 33 bostadshus med tillsammans 132 ingångar med adresserna Rosendal 1 - 12, 14 - 17, 18 - 29, 32 - 36.

Föreningens 132 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	66	5 478
4 r o k	66	6 567
	132	12 045

Garage: 138 st, varav 6 st för uthyring

P-platser: 93 st, varav 3 st reserverade för elbilar under laddning

Taxeringsvärdet är 41 778 tkr varav byggnadsvärdet är 28 710 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-08-30

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000, Fjärrvärme.

2010-2013, Genomförd fasadrenovering med tilläggsisolering och fönsterbyte.

2020, 2021 - Målning av hus.

2020, Ersättning/nybyggnation av 2 st förråd. *lm*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (133) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen sammansättning

Viktor Edström	ordförande
Ronny Thelander	vice ordförande
Helena Boman	ledamot, sekreterare
Maria Major	ledamot
Elizabeth Melander	ledamot
Lars Rylin	ledamot, vicevärd
Ann-Charlotte Jansson	ledamot, studieledare
Erik Fohrman	ledamot
Donald Johansson	ledamot
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Boman, Elizabeth Melander, Viktor Edström samt Ronny Thelander.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ronny Thelander, Viktor Edström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christer Hafvenstein samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Viktor Edström med ersättare Ronny Thelander.

Valberedning, Utegruppen, Flagghissare, Rosengruppen

Valberedningen har bestått av Marja Rylin, Karin Ågren och Eva-Karin Persson.

Utegruppen har bestått av Peter Södervall, sammankallande.

Flagghissare har bestått av Tyra Fransson och Katarina Granberg.

Rosengruppen har bestått av Ulla Eriksson och Inger Laursen. 

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 reparationer och underhåll

Byte av 132 st garageportar, elmanövrerade.
Målning av fasader, etapp 3 (hus 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)
Installation av 9 st laddboxar.
Nedtagning av träd (Almsjuka).
Reparationer av trappor och verandaräcken.
Utomhusarmaturer utbytta till LED.

Framtida underhåll

Dränering, målning av fasader.
Renovera/bygga nya förråd.
Målning av förråd, plank/staket och soptunneholkar.
Återplantering av träd i allén.
Renovering av staket mot Noravägen.
Renovering av gårdsgård
Renovering av ett par källartrappor.

Aktiviteter

Diverse kurser med HSB Karlskoga-Degerfors.
Lars Rylín och Donald Johansson har gått motorsågskurs.
Vårstädning 23/4 med korv/fika.
Skyddsruminspektion och utrensning av skyddsrumsförråd i Rosen.
Avveckling av husvagnsparkeringen.
P-skyltning förtydligad i nedre Rosendal.
Höststädning 29/10 med korv/fika och utlottning av presentkort.
K-märkt utgiven med 4 nummer under 2022.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter samt hyror för garage och p-platser var oförändrade under 2022.

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 380 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2022.

Årsavgifterna höjdes med 4% 2023-01-01, hyror för garage beräknas vara oförändrade under 2023. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	6 711	6 732	6 726	6 744	6 756
Resultat efter finansiella poster, tkr	-407	-535	-75	1 130	919
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	581	581	581	581	581
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	273	302	257	253	264
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 155	2 257	2 281	2 301	2 322
Likviditet i % *	183	290	291	340	235
Soliditet i % **	22	22	23	24	21

* 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	541 200	32 218	8 760 455	-534 837
Disposition enligt stämmobeslut		1 000 000	-1 534 837	534 837
Reservering till fond för YU enl.plan		361 000	-361 000	
Anspråktagande av fond för YU		-1 393 217	1 393 217	
Årets resultat				-406 704
Belopp vid årets utgång	541 200	1	8 257 835	-406 704

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	7 225 618
Årets resultat	-406 704
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-361 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 393 217
Summa till stämmans förfogande	7 851 131

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fonden för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	6 851 131
	7 851 131

Fonden för Yttre Underhåll töms i och med årets resultatdisposition.

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	6 711 356	6 732 043
Övriga rörelseintäkter	3	43 743	26 159
		<u>6 755 099</u>	<u>6 758 202</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 365 817	-3 643 296
Periodisk underhåll	5	-1 522 588	-1 606 864
Personalkostnader	6	-327 370	-305 474
Avskrivningar	7	-1 319 499	-1 229 371
Övriga rörelsekostnader	8	-156 148	-
Rörelseresultat		<u>63 677</u>	<u>-26 803</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	34 258	33 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-504 639	-541 373
Resultat efter finansiella poster		<u>-406 704</u>	<u>-534 837</u>
Årets resultat		<u>-406 704</u>	<u>-534 837</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-406 704	-534 837
Reservering till fond för yttre underhåll	-361 000	-323 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 393 217	1 606 864
Resultat efter fondförändring	625 513	749 027

mw

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	31 802 898	30 744 052
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-	-
Inventarier	13	-	10 540
		<u>31 802 898</u>	<u>30 754 592</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>31 802 898</u>	<u>30 754 593</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	4 400
Swedbank underkonto		1 071 692	3 549 716
Övriga fordringar	14	52 001	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>198 525</u>	<u>163 233</u>
		1 323 318	3 717 446
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	<u>789 211</u>	<u>931 156</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 112 529</u>	<u>7 648 602</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 915 428</u>	<u>38 403 195</u> 

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		541 200	541 200
Fond för yttre underhåll		1	32 218
		<u>541 201</u>	<u>573 418</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 257 835	8 760 455
Årets resultat		-406 704	-534 837
		<u>7 851 131</u>	<u>8 225 618</u>
Summa eget kapital		<u>8 392 332</u>	<u>8 799 036</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	14 731 566	20 449 634
		<u>14 731 566</u>	<u>20 449 634</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	11 225 599	6 740 803
Leverantörsskulder		23 996	434 836
Skatteskulder		216 534	117 183
Övriga skulder	19	84 190	7 705
Fond för inre underhåll	20	1 345 657	1 243 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	895 554	610 222
		<u>13 791 530</u>	<u>9 154 525</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 915 428</u>	<u>38 403 195</u> <i>hw</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 2,4 %. Avskrivning tak dubbelgarage (anskaffningsår 2012) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan och sopkärllskydd (anskaffningsår 2012) enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Nytt förråd (anskaffningsår 2014) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan samt ombyggnad garagetak (anskaffningsår 2014, 2015, 2016) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. 2 nya förråd (anskaffningsår 2020) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning garageportar sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan (anskaffningsår 2022). 9 st laddboxar elbil sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan (anskaffningsår 2022).

Inventarier

Gräsklippare skrivs av enligt en rak 5-årig plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	7 000 488	7 000 488
Hyrer	30 828	32 028
Elavgifter	6 016	420
Summa	7 037 332	7 032 936
 Avsättning till fond för inre underhåll	 -316 800	 -298 893
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-9 176	-2 000
Summa	6 711 356	6 732 043

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	22 189	-
Överlåtelseavgifter	19 140	24 200
Övriga intäkter	2 414	1 959
Summa	43 743	26 159

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, snöröjning, sotning	73 761	75 894
Reparationer och löpande underhåll	464 433	700 743
Uppvärmning	1 029 950	1 122 759
El	138 226	127 295
Vatten	501 339	491 881
Sophämtning	339 735	336 322
Fastighetsförsäkringar, kabel tv, bredbandskostnad	184 679	174 286
Förvaltningskostnader	234 419	233 183
Kommunal fastighetsavgift	313 335	313 335
Övrigt	85 940	67 598
Summa	3 365 817	3 643 296

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 322 kr (12 132 kr).

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 522 588	1 606 864
Summa	1 522 588	1 606 864

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	89 292	85 499
Vicevärdsarvode	101 067	100 910
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 062	3 000
Löner och andra ersättningar	59 843	51 726
Sociala kostnader	73 106	64 339
Summa	327 370	305 474

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 308 959	1 218 831
Inventarier	10 540	10 540
Summa	1 319 499	1 229 371

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	156 148	-
Summa	156 148	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	34 258	33 339
Summa	34 258	33 339

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	504 639	541 373
Summa	504 639	541 373

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	55 790 368	55 790 368
-Utrangering, byggnad	-370 377	-
-Nyanskaffningar, byggnad	2 429 563	-
-Vid årets början, markanläggning	220 880	220 880
-Nyanskaffningar, markanläggning	94 390	-
-Vid årets början, mark	3 300 000	3 300 000
	<u>61 464 824</u>	<u>59 311 248</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 567 196	-27 348 365
-Utrangering	214 229	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 308 959	-1 218 831
	<u>-29 661 926</u>	<u>-28 567 196</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 802 898	30 744 052
Bokfört värde byggnader	28 417 947	27 444 052
Bokfört värde markanläggning	84 951	-
Bokfört värde mark	3 300 000	3 300 000
Summa	31 802 898	30 744 052

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 41 778 000 kr. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	28 710 000	13 068 000	41 778 000
	<u>28 710 000</u>	<u>13 068 000</u>	<u>41 778 000</u>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	227 755	227 755
	<u>227 755</u>	<u>227 755</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-227 755	-227 755
	<u>-227 755</u>	<u>-227 755</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	172 206	172 206
	<u>172 206</u>	<u>172 206</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-161 666	-151 126
-Årets avskrivning enligt plan	-10 540	-10 540
	<u>-172 206</u>	<u>-161 666</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	10 540

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	99	97
Skattefordringar/moms	47 195	-
Felinbetald hyra till HSB Karlskoga-Degerfors	4 707	-
Summa	52 001	97

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2 Sverige AB	12 069	12 052
Länsförsäkringar	161 692	135 109
Q Security	1 012	-
Bravida	8 125	-
Ränteintäkter	15 627	16 072
Summa	198 525	163 233

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,75%	2022-01-18--2023-01-17	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2022-12-31--2023-12-30	500 000	500 000
Bunden placering	0,85%	2022-07-22--2023-01-21	500 000	500 000
Bunden placering	0,75%	2022-02-14--2023-02-13	1 000 000	1 000 000
Summa			3 000 000	3 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 877	2 885
Företagskonto	787 334	928 271
Summa	789 211	931 156

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2,38%	2023-12-21	2023-12-21	3 561 410	3 561 410
Swedbank Hypotek	1,46%	2023-08-25	2023-08-25	2 980 917	2 980 917
Stadshypotek	4,32%	2032-10-30	2032-10-30	1 070 031	2 140 803
Swedbank Hypotek	1,77%	2027-09-24	2027-09-24	4 857 307	4 857 307
SBAB	1,03%	2025-02-12	2025-02-12	4 437 500	4 500 000
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	4 512 500	4 562 500
Stadshypotek	1,91%	2028-09-01	2028-09-01	4 537 500	4 587 500
				25 957 165	27 190 437
Avgår kortfristig del				-11 225 599	-6 740 803
Summa				14 731 566	20 449 634

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	14 731 566	20 449 634
Kortfristig del exklusive amorteringar	11 004 827	6 520 031
Amorteringar nästa år	220 772	220 772
	25 957 165	27 190 437

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	883 088	883 088
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	24 853 305	26 086 577

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Styrelsen valde att ändra kreditinstitut till SBAB på det lån som omsätts 2023-03-30, till en preliminär ränta om 3,77%, bindningstid 7 år.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 883 000	37 883 000
Varav i eget förvar	-	-
	37 883 000	37 883 000

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	44 257	3 764
Arbetsgivaravgift	39 933	3 941
Summa	84 190	7 705

Not 20 Fond för inre underhåll

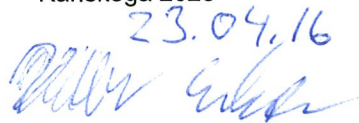
	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 243 776	1 185 513
Årets avsättning	316 800	298 893
Uttag under året	-214 919	-240 630
Belopp vid årets utgång	1 345 657	1 243 776

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 345	12 273
Samhall	17 500	-
Luleå Energi	2 928	-
Karlskoga Energi o Miljö	236 122	-
Upplupna räntor	33 942	41 057
Förskottsbetalda avgifter/hyror	592 717	556 892
Summa	895 554	610 222

Underskrifter

Karlskoga 2023-

23.04.16


Viktor Edström



Ronny Thelander



Erik Fohrman



Lars Rylin



Helena Boman



Donald Johansson



Elizabeth Melander



Maria Major



Ann-Charlotte Jansson

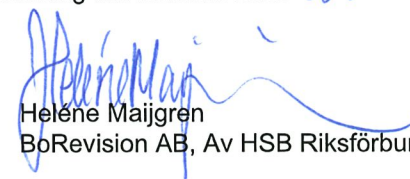


Per-Anders Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-05-04



Christer Hafvenstein
Av föreningen vald revisor



Heléne Maijgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosendal i Karlskoga, org.nr. 716411-5235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 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 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.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

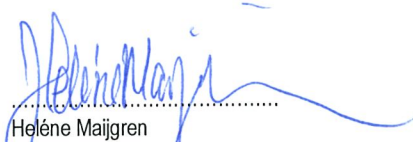
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

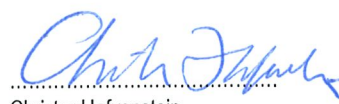
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 4 / 5 2023


Heléne Majlgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Christer Hafvenstein
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.

Till BoRevision för kännedom.

Korrigerig/komplettering av Förvaltningsberättelse 2022, BRF Rosendal

Fastigheter

Garage: 138 st, varav 6st för uthyrning

P-platser: 93 st, varav 3 st reserverade för elbilar under laddning

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000, Fjärrvärme och bredbandsfiber

2010-2013, Fasadenovering med tilläggsisolering och fönsterbyte

2020, 2021, Målning av husfasader

2020, Ersättning/nybyggnation av 2st förråd

Styrelsens sammansättning:

Viktor Edström,	ordförande
Ronny Thelander	vice ordförande
Helena Boman	ledamot, sekreterare
Maria Major	ledamot
Elizabeth Melander	ledamot
Lars Rylin	ledamot, vicevärd
Ann-Charlotte Jansson	ledamot, studieledare
Erik Fohrman	ledamot
Donald Johansson	ledamot
Per- Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Boman, Elizabeth Melander, Viktor Edström samt Ronny Thelander.

Styrelsen har under året hållit 11* sammanträden
(*inkl. konstituering)

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marja Rylin, Karin Ågren och Eva-Karin Persson

Utegruppen

Peter Södervall, sammankallande

Flagghissare

Tyra Fransson

Katarina Granberg

Rosengruppen

Ulla Eriksson

Inger Laursen

Årets reparationer och underhåll

Byte av 132st garageportar (elmanövrerade)

Målning av fasader, etapp 3 (hus 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)

Installation av 9st laddboxar

Nedtagning av träd (Almsjuka)

Reparationer av trappor och verandaräcken

Utomhusarmaturer utbyta till LED

Framtida underhåll

Dränering av väg i dalen samt vid hus 9 och 17

Ersättning/nybyggnation av förråd

Målning av förråd, plank/staket och soptunneholkar

Återplantering av träd i allén

Renovering av staket mot Noravägen

Renovering av gårdsgård

Renovering av ett par källartrappor

Aktiviteter

Kurser med HSB Karlskoga-Degerfors ("Ny i styrelsen", "Kurs för ordförande/sekreterare")

Motorsågskurs för Lars Rylin och Donald Johansson

Vårstädning 23/4 med korv/fika

Skyddsruminspektion och utrensning av skyddsrumsförråd i Rosen

Avveckling av husvagnsparkeringen

P-skyltning förtydligad i nedre Rosendal

Höststädning 29/10 med korv/fika och utlottning av presentkort

K-märkt utgiven med 4 nummer under 2022

Linda Wahlström

Från: Patrik o Helena Boman <ph.boman@bredband2.com>
Skickat: den 13 april 2023 20:06
Till: Linda Wahlström
Kopia: Lars Rylin
Ämne: Re: Sv: BRF Rosendal: Korrigeringar/kompletteringar av Förvaltningsberättelse 2022

Hej,

Det var snabbt fixat!

Såg att jag missat att påtala strykning av "och p-platser" i sista meningen.

I och med avvecklingen av husvagnsparkeringen finns i nuläget inga p-platser för uthyrning.

Sista meningen bör lyda "Årsavgifterna höjdes med 4% 2023-01-01, hyror för garage beräknas vara oförändrade under 2023."

Tack för hjälpen!

/Helena

2023-04-13 08:58 skrev Linda Wahlström:

> Hej,
>
> Här kommer nytt förslag enl gula tillägg - kolla igenom och kladda
> direkt på dok om ni önskar ändringar och returnera till mig
>
> Tack
>
> Linda
>
> -----Ursprungligt meddelande-----
> Från: Patrik o Helena Boman <ph.boman@bredband2.com>
> Skickat: den 12 april 2023 18:53
> Till: Linda Wahlström <linda.wahlstrom@hsbkarlskoga.se>
> Ämne: BRF Rosendal: Korrigeringar/kompletteringar av
> Förvaltningsberättelse 2022
>
> Hej Linda!
>
> Efter genomgång av förvaltningsberättelsen på gårdagens bokslutsmöte
> önskas korrigeringar och kompletteringar enligt gulmarkeringar i
> bifogad fil.
> Efter utbyte av sid 1, 2 och 3 är vi redo att signera original av
> årsredovisningen.
>
> Kopia på årsredovisningen önskas för utdelning till samtliga medlemmar.
>
> I dagsläget inte klart om valberedningens förslag kommer bifogas i
> förväg Inga motioner att bifoga/avhandla Datum för stämma: 8/6
> kl.18:00
> Palts: Kvartersgården Rosen
> Stämмоordförande: Niklas Karlsson
>
>

Inför ert bokslutsmöte.

Här kommer ert original av årsredovisningen (HSB ledamoten har fått ett ex) för genomgång samt signering. Om ni vill ändra på någon text på någon sida av originalet, notera detta tydligt så att vi kan ändra och byta ut den felaktiga sidan, markera också sidan genom att sätta en post-it synlig i kanten av pappret. Tänk på att protokollföra att ni haft en genomgång av årsredovisningen/bokslutsmöte.

Viktigt att ni signerar de sidor som är markerade med en post-it samt att ni lämnar årsredovisningen åter först **när alla signerat**, glöm inte att förtroendevald revisor samt HSB-ledamot också ska signera innan ni lämnar in till oss.

Vi önskar original av årsredovisningen åter tillsammans med detta formulär ifyllt.

När vi fått original åter så kommer vi att skicka den vidare till BoRevision för signatur.

Vi har vid vårt bokslutsmöte beslutat att:

1. Vi önskar att samtliga medlemmar få en kopia på årsredovisningen.
2. Vi önskarexemplar av årsredovisningen och att ni lägger upp vår årsredovisning på vår hemsida.

Ringa in ett svarsalternativ ovan som ni beslutat er för.

Tänk på att i god tid (senast 4 veckor innan) kontakta Linda Wahlström om när ni tänkt att ha er stämma så att hon i god tid kan ta fram handlingar. Ni bokar själva in lokal/stämmordförande. Om ni har information om er stämma, fyll gärna i nedan.

Valberedningens förslag kommer bifogas	ja	nej
Motioner kommer bifogas	ja	nej
Datum för stämma		
Plats		
OSA		
Fika		
Stämmoordförande		
Övrig info		
Brf		

Rosenda