

Årsredovisning för
HSB brf Hammarn i Karlskoga
716411-6241

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB brf Hammarn i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Ann-Britt Nyqvist samt Jan Forsberg fr o m 1/9 2023.
Yttre förvaltning sköts av Karlskoga Trädgårdstjänst.
ISS sköter om städningen.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Hammaren 4 byggdes år 1988 - 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Sandviksvägen 13, Bergmästarevägen 5 A - B.

Föreningens 49 bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
1 rok	8	466,00
2 rok	24	1 550,00
3 rok	6	520,50
4 rok	9	901,00
5 rok	2	204,00
	49	3 641,50

Hyreslägenhet 1 116,00

Lokaler: 1 st
Garage: 28 st
P-platser: 4 st

Taxeringsvärdet är 27 872 tkr varav byggnadsvärdet är 22 807 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 under 2023. *SA*

Tidigare genomförda större underhåll:

Byte av fjärrvärmecentralen, 2012.
Ventilationsaggregat, terrasshuset, 2017.
Ventilationsaggregat, höghuset, 2018.
Hissrenovering, höghuset 2018.
Renovering tak, 2020
Renovering garage och asfalt, 2020
Förnyad utemiljö, 2021, 2022

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Kjell Jansson	ordförande
Marie Forsberg	sekreterare
Jan Forsberg	ledamot
Jessica Nordkvist	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01
Christina Söderberg	suppleant
Kjell Hillbom	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marie Forsberg samt suppleanterna Kjell Hillbom och Christina Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Jansson, Marie Forsberg, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christer Mäkitalo samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde Kjell Jansson och ersättare Marie Forsberg var utsedda men båda hade tyvärr förhinder.

Valberedning

Valberedningen har varit Berit Andersen, sammankallande och Ingalill Hellberg. SA

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 2023.

Årets Underhåll

Byte belysningsstolpar.
Byte fönsterbleck T-hus.
Byte porttelefon (Vaka).
Byte yttre skärmväggar T-hus.
Renovering terasser T-hus. Målning.

Aktiviteter

Deltagit vid fastighetsmässa.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften och hyror för lokaler höjdes 2023 med 1%. Garageplatser och p-platser höjdes med 10 kronor per månad.

Framtida underhåll

Staket mot Mabaz.
Översyn blom-växtlådor markplan. T-hus.
Omläggning plattor mot asfalt. Entré 5A och B.
Byte eller reparation dörrar soprum mm.
Hissar.
Presto - skyddsrum.
Målning eller byte av hängrännor och stuprör på höghuset.
Laddstolpe.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 152 tkr.

Årsavgiften och hyror för lokaler höjs 2024-01-01 med 3,2%.
Garageplatser och p-platser höjs till 325 kronor/månad.
Uteplats 225 kronor/månad (4 st) SA

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 432	3 392	3 392	3 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	-214	45	315	-162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	888	880	880	843
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	480	470	429	408
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	8 967	9 034	9 101	9 168
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	8 566	-	-	-
Likviditet i % **	1 107	1 111	1 221	971
Soliditet i % ***	18	19	19	18
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	238	-	-	-
Räntekänslighet *****	10	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	191	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	91	-	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

** 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.

**** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

***** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror dels på ökade räntekostnader och dels på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Underhållsåtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med tidigare reserverade medel, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. *SA*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 954 979	1 131 074	2 552 047	45 457
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-454 543	-45 457
Reservering till fond för YU enl.plan		145 000	-145 000	
lanspråktagande av fond för YU		-517 931	517 931	
Årets resultat				-213 699
Belopp vid årets utgång	3 954 979	1 258 143	2 470 435	-213 699

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 097 504
Årets resultat	-213 699
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-145 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	517 931
Summa till stämmans förfogande	2 256 736
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 256 736
	2 256 736

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	3 431 978	3 392 388
Övriga rörelseintäkter	3	133 274	6 639
		<u>3 565 252</u>	<u>3 399 027</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 746 613	-1 711 932
Underhåll	5	-517 931	-382 152
Personalkostnader	6	-116 363	-113 346
Avskrivningar	7	-709 261	-695 464
Övriga rörelsekostnader	8	-22 796	-
Rörelseresultat		<u>452 289</u>	<u>496 132</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	156 068	57 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-822 056	-508 051
Resultat efter finansiella poster		<u>-213 699</u>	<u>45 457</u>
Årets resultat		<u>-213 699</u>	<u>45 457</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	213 699	45 457
Reservering till fond för yttre underhåll	-145 000	-136 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	517 931	382 152
Resultat efter fondförändring	<u>586 630</u>	<u>291 609</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	31 567 058	32 146 894
Inventarier	12	-	-
		<u>31 567 058</u>	<u>32 146 894</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>31 567 059</u>	<u>32 146 895</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		1 350 729	775 513
Övriga fordringar	13	993	1 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>200 908</u>	<u>99 181</u>
		1 552 630	876 620
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	6 900 000	6 900 000
<i>Kassa och bank</i>	16	<u>684 102</u>	<u>1 222 980</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 136 732</u>	<u>8 999 600</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 703 791</u>	<u>41 146 495</u>

SA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 954 979	3 954 979
Fond för yttre underhåll		1 258 143	1 131 074
		5 213 122	5 086 053
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 470 435	2 552 047
Årets resultat		-213 699	45 457
		2 256 736	2 597 504
Summa eget kapital		7 469 858	7 683 557
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	19 066 375	25 093 591
		19 066 375	25 093 591
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	13 586 737	7 803 997
Leverantörsskulder		56 746	36 910
Aktuell skatteskuld		9 378	5 948
Övriga skulder	18	11 718	6 346
Fond för inre underhåll	19	5 696	5 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	497 283	510 450
		14 167 558	8 369 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 703 791	41 146 495

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-213 699	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	732 057	-
	<u>518 358</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 358	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-100 795	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	15 471	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 034	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-152 221	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152 221	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-244 476	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 476	-
Årets kassaflöde	36 337	-
Likvida medel vid årets början	8 898 494	-
Likvida medel vid årets slut	8 934 831	-

8

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,7 %.

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. *ST*

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 235 320	3 203 244
Hyror	205 548	190 944
Summa	3 440 868	3 394 188
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-8 890	-1 800
Summa	3 431 978	3 392 388

I årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	6 041
Överlåtelseavgifter	4 425	-
Elstöd	70 312	-
Ersättning TV-modul	-	595
Ersättning lägenhetsdörr	39 250	-
Ersättning garageport	19 280	-
Övriga intäkter	7	3
Summa	133 274	6 639

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	313 088	361 556
Reparationer och löpande underhåll	255 645	287 051
Uppvärmning	357 332	331 310
El	246 520	216 774
Vatten	125 045	110 124
Sophämtning	60 299	64 446
Övriga avgifter	117 996	105 278
Förvaltningskostnader	143 312	118 208
Kommunal fastighetsavgift	87 071	83 641
Övrigt	40 305	33 544
Summa	1 746 613	1 711 932

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 11 900 kr (10 975 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	517 931	382 152
Summa	517 931	382 152

ST

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	26 660	26 545
Vicevärdsarvode	40 248	40 225
Övriga ersättningar	35 680	34 240
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 808	1 707
Sociala kostnader	11 967	10 629
Summa	116 363	113 346

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	709 261	695 464
Summa	709 261	695 464

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utrangering del av byggnad	22 796	-
Summa	22 796	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	156 040	57 368
Ränteintäkter skattekonto	28	8
Summa	156 068	57 376

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	821 901	508 051
Räntekostnader skattekonto	155	-
Summa	822 056	508 051

81

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	42 245 639	42 245 639
-Utrangeringar, byggnad	-49 100	-
-Nyanskaffningar, byggnad	152 221	-
-Vid årets början, mark	1 245 000	1 245 000
	43 593 760	43 490 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 343 745	-10 648 281
-Utrangeringar, byggnad	26 304	-
-Årets avskrivning enligt plan	-709 261	-695 464
	-12 026 702	-11 343 745
Redovisat värde vid årets slut	31 567 058	32 146 894
Bokfört värde byggnader	30 322 058	30 901 894
Bokfört värde mark	1 245 000	1 245 000
Summa	31 567 058	32 146 894

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 27 872 000 kr. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	22 400 000	4 551 000	26 951 000
Lokaler	407 000	514 000	921 000
	22 807 000	5 065 000	27 872 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 954	54 954
	54 954	54 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 954	-54 954
	-54 954	-54 954
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	183	937
Mervärdesskatt förskottsbetalda hyror	810	989
Summa	993	1 926

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	52 182	42 844
Sappa	20 010	18 788
Q Security	4 868	3 937
ISS	8 689	-
Ränteintäkter	115 159	33 612
Summa	200 908	99 181

ST

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	2,50%	2023-02-26--2024-02-25	1 300 000	1 300 000
"	2,50%	2023-02-26--2024-02-25	1 300 000	1 300 000
"	2,50%	2023-03-24--2024-03-23	300 000	300 000
"	2,50%	2023-05-31--2024-05-30	1 000 000	1 000 000
"	2,50%	2023-05-31--2024-05-30	1 000 000	1 000 000
"	2,50%	2023-03-06--2024-03-05	1 000 000	1 000 000
"	3,00%	2023-11-05--2024-11-04	1 000 000	1 000 000
Summa			6 900 000	6 900 000

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	684 102	1 222 980
	684 102	1 222 980

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hyp	5,770%	2024-03-28	2024-03-28	3 259 521	3 329 997
Swedbank Hyp	5,680%	2024-03-28	2024-03-28	4 300 000	4 300 000
Nordea hypotek	3,840%	2027-07-21	2027-07-21	5 833 375	5 857 375
Nordea hypotek	1,210%	2024-11-20	2024-11-20	5 903 216	5 953 216
Nordea hypotek	0,940%	2026-08-19	2026-08-19	13 357 000	13 457 000
				32 653 112	32 897 588
Avgår kortfristig del				-13 586 737	-7 803 997
Summa				19 066 375	25 093 591
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				19 066 375	25 093 591
Kortfristig del exklusive amorteringar				13 342 261	7 559 521
Amorteringar nästa år				244 476	244 476
				32 653 112	32 897 588
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				977 900	978 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				31 430 700	31 675 200

Lån som förfaller till betalning under 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev	-	-
	-	-

Lånen innehas med kommunal borgen. 

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	2 110	1 006
Arbetsgivaravgift	718	342
Mervärdesskatt	4 483	4 998
Dubbelutbetalad ränta HSB	4 407	-
Summa	11 718	6 346

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	5 696	11 768
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-6 072
Belopp vid årets utgång	5 696	5 696

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 500	10 600
Styrelse- och revisionsarvode 2022	-	31 952
Karlskoga Energi & Miljö	84 752	75 890
Luleå Energi	11 217	9 408
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	17 700
MR Entreprenad	16 994	-
Upplupna räntor	70 280	69 271
Förskottsbetalda avgifter/hyror	302 540	295 629
Summa	497 283	510 450

Underskrifter

Karlskoga 2024-03-19


Kjell Jansson


Marie Forsberg


Jan Forsberg


Jessica Nordkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-03-22


Christer Mäkitalo


Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammarn i Karlskoga, org.nr. 716411-6241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarn i Karlskoga för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.
- 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.
- 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.
- 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. *SA*

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 Hammarn i Karlskoga för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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:

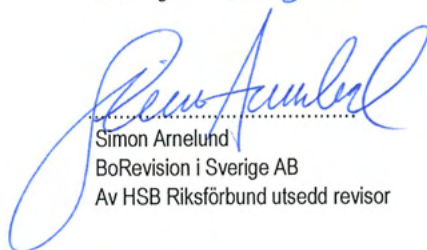
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 22/3 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Christer Mäkitalo
Av föreningen vald revisor