

Årsredovisning för
HSB brf Malmhagen i Karlskoga
716411-5656

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-14
14

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB brf Malmhagen 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 Ingela Persson. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Malmhagen 1 byggdes år 1952.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Floravägen 5 och 7.

Föreningens 12 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
1 rok	1	45,00
2 rok	3	147,50
5 rok	5	577,50
6 rok	3	387,00
	12	1 157,00

Lokaler: 8 st
Garage: 10 st
P-platser: 6 st

Taxeringsvärdet är 7 998 tkr varav byggnadsvärdet är 6 408 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgegenlig fastighetsbesiktning har utförts 2023-10-16.

Energideklaration är utförd 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2003 - Fönsterbyte
2005 - Byte av ytterdörrar
2011 - Tvätt av fasaden
2018 - Renovering av garage
2019 - Byte av balkonger
2020 - Byte av garageportar SA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 13 (13) medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Pär Jansson	ordförande
Jan Alfsson	vice ordförande
Åsa Kalin	sekreterare
Christoffer Hedén	ledamot t o m 231031
Linda Wahlström	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pär Jansson och Åsa Kalin.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pär Jansson och Åsa Kalin, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Stämman valde Pelle Johansson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Pär Jansson och ersättare Jan Alfsson.

Valberedning

Valberedning saknas.

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 oktober 2023.

Årets underhåll

Inget speciellt under året.

Framtida underhåll

Byte tvättmaskin och torktumlare.

Aktiviteter

Städdagar under våren 13-14 maj och hösten 21-22 oktober.
Deltagit vid budgetkonferensen. SA

Avgifter och hyror

Årsavgifterna samt lokaler höjdes 2023 med 2 %. Garageplatser och parkeringsplatser var oförändrade under 2023.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 99 tkr.

Årsavgifterna samt lokaler höjs fr o m 2024-01-01 med 4 %.
Garageplatser och parkeringsplatser höjs fr o m 2024-01-01 med 4%

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	919	915	908	898
Resultat efter finansiella poster, tkr	115	159	82	285
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	756	741	734	727
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	537	510	505	366
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 208	2 246	2 281	2 319
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 802	-	-	-
Likviditet i % **	701	656	594	690
Soliditet i % ***	40	38	36	35
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	122	-	-	-
Räntekänslighet *****	3	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	268	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	95	-	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår inte hushållselen då medlemmarna tecknar privata abonnemang.

** 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.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	805 800	202 803	577 129	158 622
Disposition enligt stämmobeslut			158 622	-158 622
Reservering till fond för YU enl.plan		98 000	-98 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				115 349
Belopp vid årets utgång	805 800	300 803	637 751	115 349

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	735 751
Årets resultat	115 349
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-98 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	753 100
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	753 100

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	919 139	915 280
Övriga rörelseintäkter	3	9 896	3 632
		<u>929 035</u>	<u>918 912</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-621 514	-590 352
Underhåll	5	-	-
Personalkostnader	6	-59 906	-55 839
Avskrivningar	7	-65 791	-65 791
		<u>181 824</u>	<u>206 930</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 008	5 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-72 483	-53 610
		<u>115 349</u>	<u>158 622</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		115 349	158 622

Tilläggsupplysning

Årets resultat	115 349	158 622
Reservering till fond för yttre underhåll	-98 000	-94 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	17 349	64 622

St

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 954 540	3 020 331
Inventarier	11	-	-
		<u>2 954 540</u>	<u>3 020 331</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>2 954 541</u>	<u>3 020 332</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		873 392	866 411
Övriga fordringar	12	145	1 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 349	23 596
		<u>901 886</u>	<u>891 133</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	751 147	618 352
Summa omsättningstillgångar		<u>1 653 033</u>	<u>1 509 485</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 607 574</u>	<u>4 529 817</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		805 800	805 800
Fond för yttre underhåll		300 803	202 803
		<u>1 106 603</u>	<u>1 008 603</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		637 751	577 129
Årets resultat		115 349	158 622
		<u>753 100</u>	<u>735 751</u>
Summa eget kapital		<u>1 859 703</u>	<u>1 744 354</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 642 004	1 658 156
		<u>1 642 004</u>	<u>1 658 156</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	913 300	940 500
Leverantörsskulder		26 124	36 581
Aktuell Skatteskuld		1 930	1 090
Övriga skulder	16	5 092	9 066
Fond för inre underhåll	17	1 046	1 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	158 375	139 024
		<u>1 105 867</u>	<u>1 127 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 607 574</u>	<u>4 529 817</u>

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	115 349	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	65 791	-
	<u>181 140</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	181 140	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 771	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 759	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 128	-
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-43 352	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 352	-
Årets kassaflöde	139 776	-
Likvida medel vid årets början	1 484 763	-
Likvida medel vid årets slut	1 624 539	-

SA

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5 %. Garageportar rak avskrivningsplan 20 år.

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. SA

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	874 920	857 748
Hyror	71 868	71 207
Summa	946 788	928 955
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-27 649	-13 675
Summa	919 139	915 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	2 531
Överlåtelse- pantavgifter	1 825	1 100
Elstöd	8 066	-
Övrigt	5	1
Summa	9 896	3 632

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	42 029	33 690
Reparationer och löpande underhåll	29 534	35 059
Uppvärmning	272 369	251 331
El	37 787	33 134
Vatten	69 464	63 943
Sophämtning	21 939	29 566
Övriga avgifter	32 578	27 623
Förvaltningskostnader	71 568	54 627
Kommunal fastighetsavgift	22 588	21 748
Övrigt	21 658	39 631
Summa	621 514	590 352

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevisions AB med 10 400 kr (9 300 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	-
Summa	-	-

SA

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	12 960	11 850
Vicevärdsarvode	31 764	29 988
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	860	856
Sociala kostnader	14 322	13 145
Summa	59 906	55 839

Inga anställda finns

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	65 791	65 791
Summa	65 791	65 791

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	5 989	5 300
Ränteintäkter, skattekonto	19	2
Summa	6 008	5 302

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	72 483	53 587
Räntekostnader skattekonto	-	23
Summa	72 483	53 610

SA

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 437 584	4 437 584
-Vid årets början, mark	697 575	697 575
	<u>5 135 159</u>	<u>5 135 159</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 114 828	-2 049 037
-Årets avskrivning enligt plan	-65 791	-65 791
	<u>-2 180 619</u>	<u>-2 114 828</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 954 540	3 020 331
Bokfört värde byggnader	2 256 965	2 322 756
Bokfört värde mark	697 575	697 575
Summa	2 954 540	3 020 331

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 7 998 000 kr. Värdeår 1972.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 200 000	1 446 000	7 646 000
Lokaler	208 000	144 000	352 000
	<u>6 408 000</u>	<u>1 590 000</u>	<u>7 998 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 095	46 095
	<u>46 095</u>	<u>46 095</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-46 095	-46 095
	<u>-46 095</u>	<u>-46 095</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	145	1 126
Summa	145	1 126

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sappa	3 189	2 994
Länsförsäkringar	25 160	20 602
Summa	28 349	23 596

1

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	751 147	618 352
Summa	751 147	618 352

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	5,14%	2024-07-30	2024-07-30	448 680	909 180
Stadshypotek	1,65%	2024-06-30	2024-06-30	434 839	442 411
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	260 400	263 328
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	274 305	277 157
Swedbank hypotek	3,40%	2027-03-25	2027-03-25	376 580	386 580
Stadshypotek	4,28%	2025-12-01	2025-12-01	312 000	320 000
Stadshypotek	4,90%	2025-07-30	2025-07-30	448 500	-
				2 555 304	2 598 656
Avgår kortfristig del				-913 300	-940 500
Summa				1 642 004	1 658 156

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	1 642 004	1 658 156
Kortfristig del exklusive amorteringar	870 000	897 200
Amorteringar nästa år	43 300	43 300
	2 555 304	2 598 656

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	173 000	173 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	2 338 544	2 381 900

Samtliga 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
Fastighetsinteckningar	3 701 900	3 701 900
Varav i eget förvar	-515 000	-515 000
	3 186 900	3 186 900

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	794	4 558
Arbetsgivaravgift personal	832	4 508
Dubbelutbetald ränta HSB	3 466	-
Summa	5 092	9 066

Not 17 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 046	1 046
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	1 046	1 046

JA

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelse- revisionsarvode, inkl soc avg	18 162	-
BoRevision revisionsarvode	10 000	9 100
Karlskoga Energi & Miljö	44 056	44 758
Luleå Energi	918	866
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	8 547
Upplupna räntor	13 522	10 008
Förskottsbetalda avgifter/hyror	71 717	65 745
Summa	158 375	139 024

Underskrifter

Karlskoga 2024- 02-26



Pär Jansson



Jan Alfsson



Åsa Kalin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024- 03- 20



Pelle Johansson
Av föreningen vald revisor



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. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmhagen i Karlskoga, org.nr. 716411-5656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmhagen 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.
- 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 Malmhagen 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

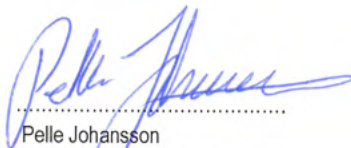
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Karlskoga den 20 / 3 - 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Pelle Johansson
Av föreningen vald revisor