

Årsredovisning för
HSB brf Röda Orm i Karlskoga
776400-1736

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 Röda Orm 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 och vaktmästare har varit Kjell Korp och Krister Edbom. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött om städning samt yttre förvaltning t o m september och fr o m oktober Karlskoga Alltjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Yngen 1, 2 och Lelången 1, 2, 3, 4 omfattande 48 lägenheter i 12 huskroppar med 4 lägenheter i vardera som byggdes 1945. Totala bostadsytan uppgår till 2 432 kvm.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	16	704,00
3 r o k	32	1 728,00
	48	2 432,00

Lokaler: 10 st

P-platser: 55 st

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

Taxeringsvärdet är 13 908 tkr varav byggnadsvärdet är 10 868 tkr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023..

Energideklaration är utförd 2020.

Tidigare större underhållsåtgärder:

2003 - Stambyte



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Kjell Korp	ordförande t o m 240105
Siw Edbom	ordförande fr o m 240129
Kenny Nilsson	sekreterare fr o m 240129
Leif Holm	ledamot t o m 230921
Carina Motin	ledamot fr o m 240129
Else Mathisen	ledamot
Jussi Lehtoniemi	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 240101

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Siw Edbom.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Firmatecknare har varit Kjell Korp, Siw Edbom, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision. Föreningsvald revisor saknas.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde har varit Kjell Korp med Siw Edbom som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning tillsatt. *NA*

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.

Fönsterbytet färdigställdes under våren 2023.

Årets underhåll

Fönsterbyte - alla lägenhetsfönster.
Genomgång av alla tak, mossrent samt lagning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2023 med 5%. Hyror för lokaler, biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el var oförändrade under 2023.

Framtida underhåll

Besiktning av balkonger.
Återställning av gräsmattor pga fönsterbyten.
Källarfönster.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 4 tkr.

Årsavgifterna höjs 2024-01-01 med 3,3%. Hyror för lokaler, biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el beräknas vara oförändrade under 2024.

Handwritten signature

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 525	2 424	2 213	2 172
Resultat efter finansiella poster, tkr	-777	366	1	269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	1 006	963	876	861
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	707	627	646	589
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 775	3 826	2 788	2 818
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 488	-	-	-
Likviditet i % **	306	386	410	485
Soliditet i % ***	17	22	24	25
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	155	-	-	-
Räntekänslighet *****	4	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	364	-	-	-
Årsavgifter kr/totala intäkter i %	96	-	-	-

* 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 uppvärmning, el och vatten.

Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med tidigare reserverade medel och lån som upptogs 2022, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Förlusten beror även till viss del på utrangering av gamla fönster i samband med byte. En utrangering motsvaras inte av något kassaflöde och påverkar därmed inte heller föreningens finansiella ställning.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	44 037	37 000	2 264 248	366 297
Disposition enligt stämmobeslut		800 000	-433 703	-366 297
Reservering till fond för YU enl.plan		38 000	-38 000	
lanspråktagande av fond för YU		-610 763	610 763	
Årets resultat				-777 101
Belopp vid årets utgång	44 037	264 237	2 403 308	-777 101

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 830 545
Årets resultat	-777 101
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-38 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	610 763
Summa till stämmans förfogande	1 626 207
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 626 207
Summa	1 626 207

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

hac

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	2 524 798	2 424 140
Övriga rörelseintäkter	3	76 341	16 383
		<u>2 601 139</u>	<u>2 440 523</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 719 329	-1 524 049
Underhåll	5	-610 763	-
Personalkostnader	6	-179 952	-167 318
Avskrivningar	7	-296 322	-247 560
Övriga rörelsekostnader	8	-332 818	-
Rörelseresultat		<u>-538 046</u>	<u>501 596</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	39 167	14 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-278 222	-149 958
Resultat efter finansiella poster		<u>-777 101</u>	<u>366 297</u>
Årets resultat		<u>-777 101</u>	<u>366 297</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-777 101	366 297
Reservering till fond för yttre underhåll		-38 000	-37 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		610 763	-
Resultat efter fondförändring		<u>-204 338</u>	<u>329 297</u> ^u _{AAK}

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	11	9 546 664	7 097 595
Inventarier	12	-	-
Pågående nyanläggningar	13	-	2 951 995
		9 546 664	10 049 590
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		9 546 665	10 049 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	2 200
Swedbank underkonto		1 130 962	1 121 923
Övriga fordringar	14	669	3 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 490	61 996
		1 204 121	1 189 880
<i>Kassa och bank</i>	16	940 005	1 296 597
Summa omsättningstillgångar		2 144 126	2 486 477
SUMMA TILLGÅNGAR		11 690 791	12 536 068

Max

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		44 037	44 037
Fond för yttre underhåll		264 237	37 000
		308 274	81 037
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 403 308	2 264 248
Årets resultat		-777 101	366 297
		1 626 207	2 630 545
Summa eget kapital		1 934 481	2 711 582
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 531 557	7 474 235
		7 531 557	7 474 235
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	1 649 280	1 831 196
Leverantörsskulder		60 484	34 482
Aktuell skatteskuld		8 546	5 922
Övriga skulder	18	8 927	24 939
Fond för inre underhåll	19	53 178	55 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	444 338	398 576
		2 224 753	2 350 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 690 791	12 536 068 8/2023

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-777 101	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	629 140	-
	-147 961	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-147 961	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 202	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	56 419	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-96 744	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-126 214	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126 214	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-124 594	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 594	-
Årets kassaflöde	-347 552	-
Likvida medel vid årets början	2 418 519	-
Likvida medel vid årets slut	2 070 967	-

u
Ålex

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 2,2 %.

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 U
balansräkningen. *med*

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 384 124	2 270 604
Hyror	93 401	92 226
Elavgifter	61 892	70 579
Summa	2 539 417	2 433 409
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-14 619	-9 269
Summa	2 524 798	2 424 140

I årsavgifter ingår gemensam el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	7 445
Överlåtelse- och pantavgifter	9 900	5 940
Försäljning snöslunga	-	3 000
Elstöd	54 234	-
Andrahandsuthyrning	10 518	-
Övrigt	1 689	-
Öresutjämning	-	-2
Summa	76 341	16 383

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	241 223	215 549
Reparationer och löpande underhåll	126 896	75 294
Uppvärmning	594 275	543 532
El	225 019	199 647
Vatten	137 891	126 457
Sophämtning	61 399	57 818
Övriga avgifter	123 346	109 283
Förvaltningskostnader	121 636	112 902
Kommunal fastighetsavgift	42 200	42 200
Övrigt	45 444	41 367
Summa	1 719 329	1 524 049

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 800 kr (13 075 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	610 763	-
Summa	610 763	-

U. Åke

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	59 471	50 030
Vicevärdsarvode	88 423	85 087
Övriga ersättningar	-	4 000
Sociala kostnader	32 058	28 201
Summa	179 952	167 318

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	296 322	247 560
Summa	296 322	247 560

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utrangeringar	332 818	-
Summa	332 818	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	39 043	14 655
Ränteintäkter, skattekonto	124	4
Summa	39 167	14 659

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	278 222	149 958
Summa	278 222	149 958

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 510 095	11 510 095
-Nyanskaffningar, byggnad	126 214	-
-Omföring från pågående nyanläggningar	2 951 995	-
-Utrangeringar, byggnad	-482 445	-
-Mark	103 800	103 800
	<u>14 209 659</u>	<u>11 613 895</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 516 300	-4 268 740
-Årets avskrivning enligt plan	-296 322	-247 560
-Utrangeringar, byggnad	149 627	-
	<u>-4 662 995</u>	<u>-4 516 300</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 546 664	7 097 595
Bokfört värde byggnader	9 442 864	6 993 795
Bokfört värde mark	103 800	103 800
Summa	9 546 664	7 097 595

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13 908 000 kr. Värdeår 1945.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	10 800 000	3 040 000	13 840 000
Lokaler	68 000	-	68 000
	<u>10 868 000</u>	<u>3 040 000</u>	<u>13 908 000</u>

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 113	32 113
	<u>32 113</u>	<u>32 113</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 113	-32 113
	<u>-32 113</u>	<u>-32 113</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 951 995	-
Investeringar	-	2 951 995
Omklassificeringar	-2 951 995	-
Redovisat värde vid årets slut	-	2 951 995

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	669	3 761
Summa	669	3 761

U
2023

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sappa	13 068	12 270
Länsförsäkringar	59 422	49 726
Summa	72 490	61 996

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	940 005	1 296 597
Summa	940 005	1 296 597

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	259 525	262 449
Stadshypotek	4,57%	2027-12-30	2027-12-30	446 250	450 000
Stadshypotek	5,95%	2024-03-11	2024-03-11	483 588	489 180
Stadshypotek	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	1 221 764	1 235 300
Stadshypotek	1,66%	2026-06-30	2026-06-30	2 107 790	2 131 542
Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	2025-09-30	2 548 000	2 600 000
Stadshypotek	1,65%	2024-06-30	2024-06-30	1 056 960	1 068 480
Stadshypotek	1,64%	2025-06-30	2025-06-30	1 056 960	1 068 480
				9 180 837	9 305 431
Avgår kortfristig del				-1 649 280	-1 831 196
Summa				7 531 557	7 474 235

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	7 531 557	7 474 235
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 523 436	1 705 352
Amorteringar nästa år	125 844	125 844
	9 180 837	9 305 431

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	503 000	503 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	8 551 617	8 677 461

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	9 326 000	9 326 000
Varav i eget förvar	-	-
	9 326 000	9 326 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	2 494	13 661
Arbetsgivaravgift	1 573	10 906
Mervärdesskatt	372	372
Dubbelutbetald ränta HSB	4 488	-
Summa	8 927	24 939

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	55 136	55 136
Uttag under året	-1 958	-
Belopp vid årets utgång	53 178	55 136

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 200	12 900
Elavräkning	9 468	-
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	17 398
Karlskoga Alltjänst	29 581	-
Karlskoga Energi & Miljö	114 778	103 637
Luleå Energi	6 170	6 009
Upplupna räntor	36 130	40 130
Förskottsbetalda avgifter/hyror	234 011	218 502
Summa	444 338	398 576

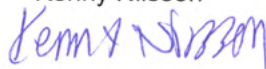
Underskrifter

Karlskoga 2024-03-13

Siw Edbom



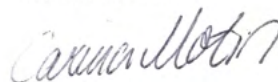
Kenny Nilsson



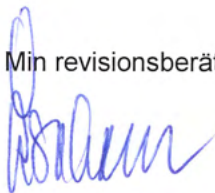
Else Mathisen



Carina Motin



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



Åsa Axell
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 Röda Orm i Karlskoga, org.nr. 776400–1736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röda Orm i Karlskoga för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Röda Orm i Karlskoga för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 20 mars 2024

.....
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB