

Årsredovisning för
HSB brf Carls-Åby i Karlskoga
776400-1017

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



Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-14 |
| Underskrifter | 15 |

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Carls-Åby 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 Olle Pallman. Fastighetsskötare har varit Håkan Strandberg.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kyrkvärden 1, Kyrkvärden 2, Kyrkvärden 3 byggdes år 1936-1938 samt garage Kyrkvärden 4 byggdes år 2008.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Ekehjelmvägen 6 A - B, Robsahmvägen 1 A - B, 3 A - B.

Föreningens 52 bostäder fördelar sig enligt följande:

| Storlek | Antal (st) | Kvm |
|---------|------------|-----------------|
| 2 r o k | 51 | 2 752,50 |
| 8 r o k | 1 | 160,50 |
| | <u>52</u> | <u>2 913,00</u> |

Lokaler: 13 st
Garage: 26 st
P-platser: 54 st

Taxeringsvärdet är 19 038 tkr varav byggnadsvärdet är 14 786 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-01.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - utökat till två tvättstugor

2017 - Miljöstation *hac*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

| | |
|------------------|--|
| Rasmus Nordwall | ordförande |
| Niklas Larsson | vice ordförande |
| Mattias Eriksson | sekreterare |
| Johan Røjare | ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01 |

Ledamöterna Niklas Larsson och Rasmus Nordwall är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mattias Eriksson, Rasmus Nordwall, Johan Røjare, Malin Sandberg och Linda Wahlström, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor är Arne Nordström samt att man anlitar BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Rasmus Nordwall med Amanda Gillberg som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

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

OVK-besiktning.

Aktiviteter

Årsmöte samt budgetkonferens.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror för lokaler och biluppställningsplatser höjdes med 6,59% under 2023. 
Hyror för garage var oförändrade under 2023.

Framtida underhåll

Byta alla ytterdörrar.
Elektroniska lås på alla ytterdörrar (tagg+kod).
Asfaltering och kantstöd.
Målning av garage.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 70 tkr 2024.

Årsavgifter höjs med 9%, hyror för lokaler höjs med 10% , bilupställningsplatser höjs med 15%, garage höjs med 10% per 2024-01-01.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 984 | 1 871 | 1 953 | 1 795 | 1 798 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -16 | -27 | 136 | 128 | 47 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 642 | 602 | 602 | 584 | 584 |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 500 | 476 | 468 | 437 | 454 |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad | 243 | 263 | 307 | 331 | 355 |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta | 204 | | | | |
| Likviditet i % * | 266 | 273 | 319 | 333 | 323 |
| Soliditet i % ** | 67 | 68 | 67 | 67 | 66 |
| Sparande, kr/kvm, totalyta *** | 42 | | | | |
| Räntekänslighet i % **** | 0,4 | | | | |
| Energikostnad, kr/kvm, totalyta ***** | 245 | | | | |
| Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % ***** | 86 | | | | |

* 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% räntehöjning, allt annat lika.

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

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets Resultat |
|---------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 93 794 | 30 250 | 1 624 060 | 2 423 719 | -27 129 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -27 129 | 27 129 |
| Reservering till fond för YU enl.plan | | | 60 000 | -60 000 | |
| lanspråktagande av fond för YU | | | -40 193 | 40 193 | |
| Årets resultat | | | | | -16 370 |
| Belopp vid årets utgång | 93 794 | 30 250 | 1 643 867 | 2 376 783 | -16 370 |

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp</i> |
|--|------------------|
| Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat | 2 396 590 |
| Årets resultat | -16 370 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -60 000 |
| lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | 40 193 |
| Summa till stämmans förfogande | 2 360 413 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Balanseras i ny räkning | 2 360 413 |
| Summa | 2 360 413 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 1 983 933 | 1 870 531 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 60 293 | 23 698 |
| | | <u>2 044 226</u> | <u>1 894 229</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 4 | -1 464 480 | -1 386 654 |
| Underhåll | 5 | -40 193 | - |
| Personalkostnader | 6 | -403 517 | -371 993 |
| Avskrivningar | 7 | -176 045 | -171 480 |
| Rörelseresultat | | <u>-40 009</u> | <u>-35 898</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 45 522 | 23 839 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -21 883 | -15 070 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-16 370</u> | <u>-27 129</u> |
| Årets resultat | | <u>-16 370</u> | <u>-27 129</u> |

Tilläggsupplysning

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Årets resultat | -16 370 | -27 129 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -60 000 | -59 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 40 193 | - |
| Resultat efter fondförändring | <u>-36 177</u> | <u>-86 129</u> |

u
pov

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, mark och markanläggningar | 10 | 2 125 200 | 2 234 932 |
| Inventarier | 11 | 354 000 | 403 250 |
| | | <u>2 479 200</u> | <u>2 638 182</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i HSB | | 1 | 1 |
| | | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>2 479 201</u> | <u>2 638 183</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 49 556 | 42 410 |
| Swedbank underkonto | | 742 915 | 716 134 |
| Övriga fordringar | 12 | 952 | 5 913 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 103 287 | 161 354 |
| | | <u>896 710</u> | <u>925 811</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | 14 | 2 200 000 | 2 200 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | 15 | 589 222 | 367 083 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 685 932</u> | <u>3 492 894</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>6 165 133</u> | <u>6 131 077</u> |

ank

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 93 794 | 93 794 |
| Upplåtelseavgifter | | 30 250 | 30 250 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 643 867 | 1 624 060 |
| | | <u>1 767 911</u> | <u>1 748 104</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 376 784 | 2 423 719 |
| Årets resultat | | -16 370 | -27 129 |
| | | <u>2 360 414</u> | <u>2 396 590</u> |
| Summa eget kapital | | <u>4 128 325</u> | <u>4 144 694</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | <u>344 016</u> | <u>381 200</u> |
| | | 344 016 | 381 200 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 365 000 | 385 244 |
| Leverantörsskulder | | 11 881 | 22 154 |
| Aktuell skatteskuld | | 11 305 | 7 460 |
| Övriga skulder | 17 | 33 316 | 30 376 |
| Fond för inre underhåll | 18 | 757 837 | 757 515 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 513 453 | 402 434 |
| | | <u>1 692 792</u> | <u>1 605 183</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>6 165 133</u> | <u>6 131 077</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | |
| Resultat efter finansiella poster | -16 370 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 176 045 |
| | <u>159 675</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 159 675 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 55 883 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 107 853 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 323 411 |
| Investeringsverksamheten | |
| Tillägg markanläggningar, minskat bidrag | -17 063 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -17 063 |
| Finansieringsverksamheten | |
| Amortering av låneskulder | -57 428 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -57 428 |
| Årets kassaflöde | 248 920 |
| Likvida medel vid årets början | <u>3 283 217</u> |
| Likvida medel vid årets slut | <u>3 532 137</u> |

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 0,6 %.
Garage, 30-årig rak avskrivningsplan. Miljöstation, 10-årig rak avskrivningsplan.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan på bil och 10-årig rak avskrivningsplan på traktor.

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. U
K

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 869 156 | 1 753 608 |
| Hyror | 304 676 | 284 047 |
| Elavgifter | 5 489 | - |
| Summa | 2 179 321 | 2 037 655 |
| Avsättning till fond för inre underhåll | -136 101 | -120 399 |
| Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser | -59 287 | -46 725 |
| Summa | 1 983 933 | 1 870 531 |

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Återbäring Länsförsäkringar | - | 7 078 |
| Återföring osäker fordran | - | 2 698 |
| Ersättning juristkostnad | - | 8 200 |
| Övrigt | 60 293 | 5 722 |
| Summa | 60 293 | 23 698 |

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 5 725 kr (5 720 kr) samt elstöd med 54 557 kr (0 kr).

Not 4 Drift

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsmaterial och inventarier, snöröjning | 82 979 | 59 623 |
| Reparationer och löpande underhåll | 88 448 | 137 296 |
| Uppvärmning | 457 502 | 412 080 |
| El | 258 625 | 233 722 |
| Vatten | 135 900 | 124 438 |
| Sophämtning | 43 526 | 43 097 |
| Övriga avgifter | 105 411 | 92 015 |
| Förvaltningskostnader | 168 601 | 165 234 |
| Kommunal fastighetsavgift | 66 893 | 66 893 |
| Övrigt | 56 595 | 52 256 |
| Summa | 1 464 480 | 1 386 654 |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 212 kr (12 650 kr).

Not 5 Underhåll

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 40 193 | - |
| Summa | 40 193 | - |

U
AK

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 | 30 295 | 28 665 |
| Vicevärdsarvode | 55 320 | 51 480 |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 2 500 | - |
| Löner och övriga ersättningar | 218 700 | 192 435 |
| Sociala kostnader | 96 702 | 99 413 |
| Summa | 403 517 | 371 993 |

Medelantalet anställda

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Anställda | 0,5 | 0,5 |
| Totalt | 0,5 | 0,5 |

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastigo | 3 675 | 3 427 |
| Summa | 3 675 | 3 427 |

Not 7 Avskrivningar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och markanläggningar | 126 795 | 122 230 |
| Inventarier | 49 250 | 49 250 |
| Summa | 176 045 | 171 480 |

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 45 483 | 23 833 |
| Ränteintäkter, skattekonto | 39 | 6 |
| Summa | 45 522 | 23 839 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 21 883 | 15 053 |
| Räntekostnader skattekontot | - | 17 |
| Summa | 21 883 | 15 070 |

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början, byggnad | 7 357 778 | 7 357 778 |
| -Vid årets början, mark | 178 000 | 178 000 |
| -Vid årets början, markanläggningar | 292 135 | 292 135 |
| -Tillägg markanläggningar, minskat bidrag | 17 063 | - |
| | <u>7 844 976</u> | <u>7 827 913</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -5 592 981 | -5 470 751 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -126 795 | -122 230 |
| | <u>-5 719 776</u> | <u>-5 592 981</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 125 200 | 2 234 932 |
| Bokfört värde byggnader | 1 868 584 | 1 982 283 |
| Bokfört värde mark | 178 000 | 178 000 |
| Bokfört värde markanläggningar | 78 616 | 74 649 |
| Summa | 2 125 200 | 2 234 932 |

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 038 000 kr. Värdeår 1950.

| Hustyp | Byggnad | Mark | Total |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 14 000 000 | 3 641 000 | 17 641 000 |
| Lokaler | 786 000 | 611 000 | 1 397 000 |
| | <u>14 786 000</u> | <u>4 252 000</u> | <u>19 038 000</u> |

Not 11 Maskiner och inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 523 485 | 80 985 |
| -Nyanskaffningar | - | 442 500 |
| | <u>523 485</u> | <u>523 485</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -120 235 | -70 985 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -49 250 | -49 250 |
| | <u>-169 485</u> | <u>-120 235</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 354 000 | 403 250 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|--------------|
| Skattekonto | 952 | 5 913 |
| Summa | 952 | 5 913 |

hak

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Tele2 | 13 329 | 12 922 |
| Länsförsäkringar | 57 298 | 48 155 |
| Naturvårdsverket, bidrag | - | 85 312 |
| Fora | 4 818 | - |
| Felaktig utbetalning | - | 7 140 |
| Ränteintäkter | 27 842 | 7 825 |
| Summa | 103 287 | 161 354 |

Not 14 Kortfristiga placeringar

| | Räntesats | Löptid | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------|-----------|------------------------|------------------|------------------|
| HSB Karlskoga-Degerfors | | | | |
| Bunden placering | 2,50% | 2023-03-01--2024-02-29 | 500 000 | 500 000 |
| Bunden placering | 3,00% | 2023-08-28--2024-08-27 | 1 700 000 | 1 700 000 |
| Summa | | | 2 200 000 | 2 200 000 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|----------------|----------------|
| Företagskonto | 587 222 | 365 083 |
| Handkassa | 2 000 | 2 000 |
| Summa | 589 222 | 367 083 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats | Ränteändring | Löptid | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----------|--------------|------------|----------------|----------------|
| Stadshypotek | 5,45% | 2024-02-02 | 2024-02-02 | 190 600 | 209 192 |
| Stadshypotek | 5,45% | 2024-03-01 | 2024-03-01 | 137 216 | 138 868 |
| Stadshypotek | 1,75% | 2025-01-30 | 2025-01-30 | 190 600 | 209 192 |
| Stadshypotek | 1,46% | 2026-01-30 | 2026-01-30 | 190 600 | 209 192 |
| | | | | 709 016 | 766 444 |
| Avgår kortfristig del | | | | -365 000 | -385 244 |
| Summa | | | | 344 016 | 381 200 |
| Långfristiga lån exklusive kortfristig del | | | | 344 016 | 381 200 |
| Kortfristig del exklusive amorteringar | | | | 307 572 | 327 816 |
| Amorteringar nästa år | | | | 57 428 | 57 428 |
| | | | | 709 016 | 766 444 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 229 712 | 229 700 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) | | | | 421 846 | 479 300 |

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

abc

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 064 700 | 3 064 700 |
| Varav i eget förvar | -38 150 | -38 150 |
| | 3 026 550 | 3 026 550 |

Not 17 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Preliminärskatt personal | 5 150 | 8 230 |
| Arbetsgivaravgift | 6 212 | 7 102 |
| Mervärdesskatt | 19 061 | 15 044 |
| Övrigt | 2 893 | - |
| Summa | 33 316 | 30 376 |

Not 18 Fond för inre underhåll

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 757 515 | 665 189 |
| Årets avsättning | 136 101 | 120 399 |
| Uttag under året | -135 779 | -28 073 |
| Belopp vid årets utgång | 757 837 | 757 515 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode | 13 600 | 13 100 |
| Karlskoga Energi & Miljö | 97 135 | 87 442 |
| Luleå Energi | 7 023 | 5 989 |
| Hyra antennenläggning | 34 732 | 32 608 |
| Upplupna arvoden inkl arbetsgivaravgifter, utbetalas 2024 | 43 098 | - |
| Semesterlöneskuld inkl sociala avgifter | 61 781 | 39 111 |
| Upplupna räntor | 3 257 | 2 228 |
| Löneskatt | 782 | 1 788 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 252 045 | 220 168 |
| Summa | 513 453 | 402 434 |

Underskrifter

Karlskoga 2024- 04-04



Rasmus Nordwall

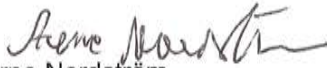


Niklas Larsson



Mattias Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024- 04-04



Arne Nordström
Föreningsvald revisor



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 Carls-Åby i Karlskoga, org.nr. 776400-1017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Carls-Åby 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.
- 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.
- 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Karlskoga den 9/4 2024



.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....
Arne Nordström
Av föreningen vald revisor