

Årsredovisning för
HSB brf Kompassen i Karlskoga
716411-6043

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 Kompassen 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 Bertil Segerström. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Fastigheter

Föreningens fastighet Kompassen 7 byggdes år 1988.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 10 ingångar med adresserna Hultmansgatan 9 A-F, 11 A-D.

Föreningens 10 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	2	126,00
3 r o k	8	600,00
	10	726,00

Garage: 9 st

Lokalyta: 151 kvm

Taxeringsvärdet är 7 255 tkr varav byggnadsvärdet är 5 582 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 under 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 11 (11) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. *St*

Styrelsen samt suppleanter

Tomas Karlsson	ordförande
Ann-Christin Wallin	sekreterare
Torbjörn Wiktorsson	ledamot
Hans Olsson	ledamot
Niklas Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors tom 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torbjörn Wiktorsson och Hans Olsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Karlsson, Bertil Segerström, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Gunnel Björk samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tomas Karlsson, ersättare Ann-Christin Wallin.

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

Fönster hus 1.
Trappnos hus 1.
Takläcka hus 1.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen.

Aktiviteter

Höst och vår städdagar.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 6% 2023.
Hyrona höjdes med 2% 2023.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 91 tkr. *GA*

Underhållsplanen har uppdaterats i september 2023.

Årsavgifterna beräknas höjas med 6% 2024-01-01.
Hyrona för garage beräknas höjas med 2% 2024-01-01.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	717	686	674	689	686
Rörelseresultat, tkr	193	-548	227	274	231
Resultat efter finansiella poster, tkr	101	-622	153	197	143
Balansomslutning, tkr	5 057	5 032	5 793	5 712	5 621
Avgifts & hyresbortfall, %	0,3	-	-	-	0,1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	940	895	877	899	896
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	536	534	387	372	417
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 151	5 298	5 465	5 605	5 745
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 264				
Likviditet i % *	192	149	402	452	344
Soliditet i % **	23	21	29	27	24
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	268				
Räntekänslighet i % ****	5,5				
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	168				
Årsavgifter/totala intäkter	91				

* 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.

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

***** I energikostnaden per kvm ingår kostnaden för el och vatten. Uppvärmning ingår inte i föreningens energikostnad eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för värme.

I och med att princip för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, har lån som man har för avsikt att förlänga inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	580 994	94 862	1 011 464	-622 108
Disposition enligt stämmobeslut			-622 108	622 108
Reservering till fond för YU enl.plan		67 000	-67 000	
lanspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				101 052
Belopp vid årets utgång	580 994	161 862	322 356	101 052

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	389 356
Årets resultat	101 052
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-67 000</u>
Summa till stämmans förfogande	423 408
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>423 408</u>
	423 408

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	717 253	686 161
Övriga rörelseintäkter	3	35 518	2 378
		<u>752 771</u>	<u>688 539</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-389 031	-387 963
Underhåll	5	-	-679 400
Personalkostnader	6	-37 395	-35 662
Avskrivningar	7	-133 623	-133 623
Rörelseresultat		<u>192 722</u>	<u>-548 109</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 374	3 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 044	-77 041
Resultat efter finansiella poster		<u>101 052</u>	<u>-622 108</u>
Årets resultat		<u>101 052</u>	<u>-622 108</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	101 052	-622 108
Reservering till fond för yttre underhåll	-67 000	-76 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	679 400
Resultat efter fondförändring	<u>34 052</u>	<u>-18 708</u>

JA

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	4 560 928	4 694 551
Inventarier	11	-	-
		<u>4 560 928</u>	<u>4 694 551</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 560 929</u>	<u>4 694 552</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		11 774	11 680
Övriga fordringar	12	198	180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 710	22 403
		<u>38 682</u>	<u>34 263</u>
Kassa och bank	14	457 205	302 884
Summa omsättningstillgångar		<u>495 887</u>	<u>337 147</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 056 816</u>	<u>5 031 699</u>

8

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		580 994	580 994
Fond för yttre underhåll		161 862	94 862
		<u>742 856</u>	<u>675 856</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		322 356	1 011 464
Årets resultat		101 052	-622 108
		<u>423 408</u>	<u>389 356</u>
Summa eget kapital		<u>1 166 264</u>	<u>1 065 212</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 632 686	2 537 492
		<u>3 632 686</u>	<u>2 537 492</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	106 772	1 308 738
Leverantörsskulder		16 627	3 997
Skatteskulder		1 543	843
Övriga skulder	16	6 112	474
Fond för inre underhåll	17	3 111	3 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	123 701	111 228
		<u>257 866</u>	<u>1 428 995</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 056 816</u>	<u>5 031 699</u> A

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	101 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	133 623
	<u>234 675</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 675
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 186
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-106 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 772
Årets kassaflöde	154 414
Likvida medel vid årets början	314 565
Likvida medel vid årets slut	468 979 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

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

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker från 2014 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 1,8%.

Avskrivning på garage sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ 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	630 684	594 984
Hyror	36 676	36 612
Elavgifter	51 969	54 565
Summa	719 329	686 161
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-2 076	-
Summa	717 253	686 161

I årsavgiften ingår kostnaden för el och vatten. Uppvärmning ingår inte i årsavgiften eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt	35 518	2 378
Summa	35 518	2 378

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	29 615	19 220
Reparationer och löpande underhåll	77 148	130 607
El	106 893	86 908
Vatten	40 628	38 202
Sophämtning	22 902	22 878
Övriga avgifter	32 502	27 492
Förvaltningskostnader	44 710	33 461
Kommunal fastighetsavgift	19 880	19 180
Övrigt	14 753	10 015
Summa	389 031	387 963

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 361 kr (9 220 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	679 400
Summa	-	679 400

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	14 945	14 110
Vicevärdsarvode	14 650	13 704
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 750	1 650
Sociala kostnader	6 050	6 198
Summa	37 395	35 662

I sociala kostnader ingår löneskatt och avgift till Fora med 200 kr (200 kr).

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	133 623	133 623
Summa	133 623	133 623

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	1 356	3 042
Ränteintäkter, skattekonto	18	-
Summa	1 374	3 042

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	93 044	77 038
Övrigt	-	3
Summa	93 044	77 041

ST

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheten Kompassen 7 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	6 691 068	6 691 068
-Vid årets början, mark	450 000	450 000
	<u>7 141 068</u>	<u>7 141 068</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 446 517	-2 312 894
-Årets avskrivning enligt plan	-133 623	-133 623
	<u>-2 580 140</u>	<u>-2 446 517</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 560 928	4 694 551
Bokfört värde byggnader	4 110 928	4 244 551
Bokfört värde mark	450 000	450 000
Summa	4 560 928	4 694 551

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 7 255 000 kr (7 255 000 kr) . Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	5 400 000	1 456 000	6 856 000
Lokaler	182 000	217 000	399 000
	<u>5 582 000</u>	<u>1 673 000</u>	<u>7 255 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 596	58 596
	<u>58 596</u>	<u>58 596</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-58 596	-58 596
	<u>-58 596</u>	<u>-58 596</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	198	180
Summa	198	180

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	23 242	19 040
Tele2	3 468	3 363
Summa	26 710	22 403

Not 14 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Företagskonto	<u>457 205</u>	<u>302 884</u>
Summa	457 205	302 884 SA

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hyp	1,78%	2025-01-24	2025-01-24	2 030 029	2 109 641
Stadshypotek	4,90%	2026-06-30	2026-06-30	1 201 966	1 223 962
Handelsbanken	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	507 463	512 627
				<u>3 739 458</u>	<u>3 846 230</u>
Avgår kortfristig del				-106 772	-1 308 738
Summa				3 632 686	2 537 492
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				3 632 686	2 537 462
Kortfristig del exklusive amorteringar				-	1 201 996
Amorteringar nästa år				106 772	106 772
				<u>3 739 458</u>	<u>3 846 230</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				427 088	427 088
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				3 205 598	3 312 370

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	5 999 000	5 999 000
	<u>5 999 000</u>	<u>5 999 000</u>

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	3 273	354
Arbetsgivaravgift	2 792	120
Övrigt	47	-
Summa	6 112	474

Not 17 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 715	3 715
Uttag under året	-604	-
Belopp vid årets utgång	3 111	3 715

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 923	9 062
Upplupna arvoden	8 720	-
Luleå Energi	6 288	5 316
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	8 547
Karlskoga Energi & Miljö	16 358	14 280
Upplupna räntor	15 701	10 177
Förskottsbetalda avgifter/hyror	66 711	63 846
Summa	123 701	111 228

GA

Underskrifter

Karlskoga 2024-04-11



Tomas Karlsson



Torbjörn Wiktorsson



Ann-Christin Wallin

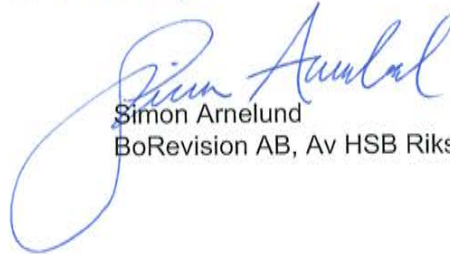


Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/4-2024



Gunnel Björk
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 Kompassen i Karlskoga, org.nr. 716411–6043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kompassen 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.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *ST*

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 Kompassen 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 17/4 2024



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnel Björk
Av föreningen vald revisor