

Årsredovisning för

# HSB brf Tornsvalan i Karlskoga

716411-6183

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**



## Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter  
Underskrifter

## Sida

1-5  
6  
7-8  
9  
10-15  
16

## Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tornsvälan i Karlskoga får härmed upprätta 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 Tommy Flood. TL Skog och Trädgård sköter den yttre förvaltningen och Städtjänst Värmland AB sköter städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Tornsvälan1 byggdes år 1988-1989.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adress Sturevägen 9.

Föreningens 16 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	1	52,00
3 rok	15	1 228,00
	<u>16</u>	<u>1 280,00</u>

Garage: 9 st

P-platser: 7 st

Taxeringsvärdet är 12 512 tkr varav byggnadsvärdet är 9 758 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 2023-08-21.

Energideklaration är utförd år 2019.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2010 - Byte av cirkulationspump.

2012 - Byte av luftbehandlingsaggregat (fläktaggregat)

2012 - Rensning av luftledningssystemet och byte av köksfläktar i alla lägenheter.

2012 - Byte av köksfläktar i alla 16 lägenheter.

2013 - Ny beläggning av betonggolven på svalgångarna för halkbekämpning.

2013 - Takrekonditionering.

2013 - Nytt expantionskärl.

2014 - Byte av armaturer till lågenergilampor.

2017 - Rensning av luftbehandlingsystem samt OVK.

2018 - Byte av motorvärmare i garagen.

2018 - Fuktmätning i alla lägenheter. *St*

2019 - Byte av balkongfronter  
2019 - Plattgångar ha lagts om och justerats  
2019 - Asfaltering av gång- och parkeringsytor, utökning av parkeringsplatserna samt dragning av ny matning till motorvärmarruttag  
2019 - Fiberdragning till alla lägenheter samt ny matning till fyra framtida laddplatser  
2020 - Nytt styr- och reglersystem till undercentralen  
2021 - Byte av garageportar  
2021 - Installation av VAKA låssystem för yttre skalskydd.  
2022 - Byte av undercentral

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 (17) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.  
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Per-Erik Forsmark	ordförande
Ros-Marie Rosengren	sekreterare
Kerstin Ekström	ledamot
Tommy Flood	ledamot t o m 2024-03-01
Melissa Chiew	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2023-10-10

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ros-Marie Rosengren, Tommy Flood och Per-Erik Forsmark.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Erik Forsmark, Kerstin Ekström, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Förtroendevald revisor under året har varit Monica Carlsson. Revisor har varit BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per-Erik Forsmark, ersättare Kerstin Ekström.

## Valberedning

Ingen valberedning under året. SA

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

### Årets underhåll

Installerat boxar till laddplatser.  
Installerat 125 paneler för produktion av sol.  
Byte av ytterdörrar till samtliga lägenheter.  
Kanalrensning och OVK.

### Framtida underhåll

2024 - Anpassa elsystemet för framtida utbyggnad av laddplatser.  
2025 - Renovering av tvättstugan.  
2025 - Byte av tvättmaskiner.  
2026 - OVK  
2029 - Rensning av kanaler och spiskåpor samt OVK.  
2030 - Renovering av luftbehandlingsaggregat.

### Aktiviteter

2023-05-04 Föreningsstämma  
2023-05-19 Vårstädning  
2023-10-14 Höststädning  
2023-12-06 Julfest med information

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 5% 2023. Ingen höjning av parkerings- och garageplatser.

### Budget för nästa år

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 95 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgifter beräknas höjas med 2% fr o m 2024-01-01. Ingen beräknad höjning av parkerings- och garageplatser. *ST*

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 224	1 160	1 149	1 132	1 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	155	-53	2 102	168	-460
Balansomslutning, tkr	12 074	12 066	12 170	10 144	10 146
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	916	872	864	830	830
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	410	409	387	392	422
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 115	5 186	5 257	5 329	5 400
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 627	-	-	-	-
Likviditet i % *	424	607	658	670	498
Soliditet i % **	44	43	43	31	29
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	346	-	-	-	-
Räntekänslighet i % ****	6	-	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	181	-	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	94	-	-	-	-

\* 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 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 505 992	943 170	2 800 886	-53 329
Disposition enligt stämmobeslut		300 000	-353 329	53 329
Reservering till fond för YU enl.plan		72 000	-72 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				154 802
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 505 992</b>	<b>1 315 170</b>	<b>2 375 557</b>	<b>154 802</b>

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan *SA*

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 447 557
Årets resultat	154 802
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-72 000</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 530 359</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Balanseras i ny räkning	<u>2 530 359</u>
	<b>2 530 359</b>

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	1 223 799	1 159 656
Övriga rörelseintäkter	3	27 566	2 231
		<u>1 251 365</u>	<u>1 161 887</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-524 641	-523 750
Underhåll	5	-	-77 080
Personalkostnader	6	-62 203	-63 397
Avskrivningar	7	-267 438	-215 046
Övriga rörelsekostnader	8	-92 088	-214 257
		<u>304 995</u>	<u>68 358</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 259	9 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169 452	-131 475
		<u>154 802</u>	<u>-53 329</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>154 802</u>	<u>-53 329</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	154 802	-53 329
Reservering till fond för yttre underhåll	-372 000	-81 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-	77 080
	<u>-217 198</u>	<u>-57 249</u>
<b>Resultat efter fond förändring</b>		

SA

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	10 887 423	10 044 719
Installationer	13	54 750	63 875
Inventarier	12	-	-
		<u>10 942 173</u>	<u>10 108 594</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 942 174</u>	<u>10 108 595</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	-
Swedbank underkonto		2 079	568 455
Skattefordringar		10 414	-
Övriga fordringar	14	117 021	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 855	27 122
		<u>171 669</u>	<u>595 635</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	750 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>	17	209 866	611 757
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 131 535</u>	<u>1 957 392</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 073 709</u>	<u>12 065 987</u> SA



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 505 992	1 505 992
Fond för yttre underhåll		1 315 170	943 170
		<u>2 821 162</u>	<u>2 449 162</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 375 557	2 800 886
Årets resultat		154 802	-53 329
		<u>2 530 359</u>	<u>2 747 557</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 351 521</u>	<u>5 196 719</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 505 606	4 646 858
		<u>5 505 606</u>	<u>4 646 858</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	1 041 252	1 991 252
Leverantörsskulder		9 982	48 506
Skatteskulder		-	1 270
Övriga skulder	19	11 712	12 314
Fond för inre underhåll	20	6 077	6 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	147 559	162 991
		<u>1 216 582</u>	<u>2 222 410</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 073 709</u>	<u>12 065 987</u> <i>st</i>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	154 802	-53 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	359 526	429 303
	<u>514 328</u>	<u>375 974</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>514 328</b>	<b>375 974</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-142 410	-5 357
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-55 828	40 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>316 090</b>	<b>411 539</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 193 105	-220 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 193 105</b>	<b>-220 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-91 252
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-91 252</b>	<b>-91 252</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-968 267</b>	<b>100 287</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 930 212</u>	<u>1 829 925</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>961 945</b>	<b>1 930 212</b> <i>st</i>

## **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 nominella 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 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 1,9 %. Avskrivning på laddstolpar sker enligt en rak 10-årig avskrivningsplan.


##### ***Installationer***

Avskrivning på fiberanslutning sker enligt en rak 10-årig 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. 

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 172 352	1 116 456
Hyror	47 100	45 000
Fsg Solenergi	7 797	-
<b>Summa</b>	<b>1 227 249</b>	<b>1 161 456</b>
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-3 450	-1 800
<b>Summa</b>	<b>1 223 799</b>	<b>1 159 656</b>

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	2 600	-
Övrigt *	24 966	2 231
<b>Summa</b>	<b>27 566</b>	<b>2 231</b>

\* I övrigt ingår elstöd med 24962 kr för år 2023

## Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	17 512	37 858
Reparationer och löpande underhåll	97 481	105 858
Uppvärmning	145 997	133 623
El	80 899	84 101
Vatten	28 803	25 673
Sophämtning	16 836	16 813
Försäkring o Kabel TV	26 798	21 712
Förvaltningskostnader	76 660	57 621
Kommunal fastighetsavgift	16 668	27 824
Övrigt	16 987	12 667
<b>Summa</b>	<b>524 641</b>	<b>523 750</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 111 kr (9 220 kr).

## Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	77 080
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>77 080</b>

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	19 350	26 300
Vicevärdsarvode	29 400	27 720
Övriga ersättningar	-	1 922
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 100	1 100
Sociala kostnader	12 353	6 355
<b>Summa</b>	<b>62 203</b>	<b>63 397</b>

Inga anställda finns i föreningen.

## Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	258 313	205 921
Installationer	9 125	9 125
<b>Summa</b>	<b>267 438</b>	<b>215 046</b>

## Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utrangering av byggnader	92 088	214 257
<b>Summa</b>	<b>92 088</b>	<b>214 257</b>

## Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	19 231	9 788
Ränteintäkter, skattekonto	28	-
<b>Summa</b>	<b>19 259</b>	<b>9 788</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	169 144	131 475
Övrigt	308	-
<b>Summa</b>	<b>169 452</b>	<b>131 475</b>

ST

## Not 11 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Tornsvälan 1 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	12 546 548	12 675 989
-Nyanskaffningar, byggnad	1 110 032	220 000
-Utrangeringar, byggnad	-111 400	-349 441
-Vid årets början, mark	569 000	569 000
-Nyanskaffningar, markanläggningar	83 073	-
	<u>14 197 253</u>	<u>13 115 548</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 070 829	-3 000 092
-Avyttringar och utrangeringar	19 312	135 184
-Årets avskrivning enligt plan	-258 313	-205 921
	<u>-3 309 830</u>	<u>-3 070 829</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 887 423</b>	<b>10 044 719</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	10 318 423	9 475 719
Bokfört värde mark	569 000	569 000
<b>Summa</b>	<b>10 887 423</b>	<b>10 044 719</b>

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 12 512 000 kr (9 472 000 kr). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	9 600 000	2 560 000	12 160 000
Lokaler	158 000	194 000	352 000
	<u>9 758 000</u>	<u>2 754 000</u>	<u>12 512 000</u>

## Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 995	7 995
Vid årets slut	<u>7 995</u>	<u>7 995</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 995	-7 995
Vid årets slut	<u>-7 995</u>	<u>-7 995</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

SA

### Not 13 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 250	91 250
Vid årets slut	91 250	91 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 375	-18 250
-Årets avskrivning enligt plan	-9 125	-9 125
Vid årets slut	-36 500	-27 375
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 750</b>	<b>63 875</b>

### Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	608	58
Momsfordran	116 413	-
<b>Summa</b>	<b>117 021</b>	<b>58</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	2 048	2 041
Länsförsäkringar	23 192	18 616
Låsservice	-	1 796
Ränteintäkter	15 615	4 669
<b>Summa</b>	<b>40 855</b>	<b>27 122</b>

### Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,50 %	2023-02-26--2024-02-25	450 000	450 000
Bunden placering	2,50 %	2023-03-09--2024-03-08	300 000	300 000
<b>Summa</b>			<b>750 000</b>	<b>750 000</b>

### Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Företagskonto	208 866	610 757
<b>Summa</b>	<b>209 866</b>	<b>611 757</b>

SA

## Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,11%	2027-12-01	2027-12-01	1 974 000	1 995 000
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	775 000	805 000
Stadshypotek	4,20%	2028-12-01	2028-12-01	1 900 000	1 920 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	937 858	948 110
Stadshypotek	1,71%	2024-12-01	2024-12-01	960 000	970 000
				6 546 858	6 638 110
Avgår kortfristig del				-1 041 252	-1 991 252
<b>Summa</b>				<b>5 505 606</b>	<b>4 646 858</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 505 606	4 646 858
Kortfristig del exklusive amorteringar				950 000	1 900 000
Amorteringar nästa år				91 252	91 252
				<b>6 546 858</b>	<b>6 638 110</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				365 008	365 008
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				6 090 598	6 181 850

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	12 157 000	12 157 000
	<b>12 157 000</b>	<b>12 157 000</b>

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	6 907	8 925
Sociala avgifter personal	3 724	3 389
Övrigt	1 081	-
<b>Summa</b>	<b>11 712</b>	<b>12 314</b>

## Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	6 077	6 077
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 077</b>	<b>6 077</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

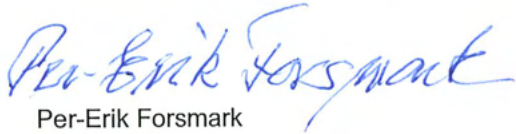
	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	9 923	9 062
TL:s Trädgård & Skog	-	4 500
Karlskoga Energi & Miljö	31 698	29 004
Luleå Energi	3 047	2 739
Upplupna räntor	26 360	16 390
Förskottsbetalda avgifter/hyror	76 531	101 296
<b>Summa</b>	<b>147 559</b>	<b>162 991</b>

SA



## Underskrifter

Karlskoga 2024-03-25



Per-Erik Forsmark

Ros-Marie Rosengren



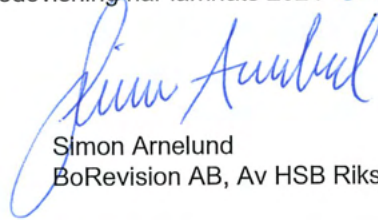
Kerstin Ekström



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-04-05



Monica Carlsson  
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 Tornsvan i Karlskoga, org.nr. 716411-6183

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornsvan 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tornsvälan i Karlskoga för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 5/4 2024

  
Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Monica Carlsson  
Av föreningen vald revisor