

Årsredovisning för

HSB brf Dovhjorten i Karlskoga

716411-5813

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dovhjorten 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 Roland Söder. Fastighetsskötare har varit Raimo Kristo. Inre förvaltning har skötts av Lena Wall. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Fastigheter

Föreningens fastighet Dovhjorten1 byggdes år 1952-54. Rotrenovering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 19 trapphus med adresserna Hallänningsgatan 5 A-B, 7 A-B, 9 A-B, 11 A-B, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B och 23.

Föreningens 150 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	36	1 440,00
2 r o k	73	4 217,50
3 r o k	38	2 710,50
4 r o k	3	263,00
	150	8 631,00

Lokaler: 25 st
Garage: 63 st
P-platser: 89 st

Taxeringsvärdet är 60 409 tkr varav byggnadsvärdet är 48 225 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 2023-08-30.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

2016 - Hissbyte
2020 - Hissbyte, hus 19
2020 - OVK
2021 - Byte av 2 tvättmaskiner.
2022 - Modernisering 3 undercentraler SA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 151 (151) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Robin Jarl	ordförande
Christina Gadde	ledamot
Kent Carlsson	ledamot
Håkan Åström	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Åström, Kent Carlsson och Christina Gadde.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Robin Jarl, Christina Gadde, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Alf Marcusson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Robin Jarl, ersättare Håkan Åström.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen. 

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

Porttelefon/passersystem.
Installation laddboxar.
Traktor servad.
Inköp åkgräsklippare.

Aktiviteter

Inget under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 6,1%. Hyrorna var oförändrade under 2023.

Framtida underhåll

Hissbyte.
Byte takarmaturer till LED i trapphus.
Undercentraler

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 329 tkr.

Årsavgifterna höjs 2024-01-01 med 2%. *SA*

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	8 198	7 764	7 589	7 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	650	709	568	837
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	890	841	828	834
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	531	472	465	440
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 665	3 729	3 794	3 860
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 076	-	-	-
Likviditet i % **	351	343	294	263
Soliditet i % ***	19	18	16	15
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	165	-	-	-
Räntekänslighet *****	4	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	259	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	91	-	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

** Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder

(Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

*** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

**** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

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

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	2 263 188	129 718	2 674 530	1 794 773	708 529
Disposition enligt stämmobeslut				708 529	-708 529
Reservering till fond för YU enl.plan			641 000	-641 000	
lanspråktagande av fond för YU			-42 100	42 100	
Årets resultat					650 041
Belopp vid årets utgång	2 263 188	129 718	3 273 430	1 904 402	650 041

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 503 302
Årets resultat	650 041
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-641 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond	42 100
Summa till stämmans förfogande	2 554 443
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 554 443
Summa	2 554 443

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	8 197 940	7 763 963
Övriga rörelseintäkter	3	255 605	99 480
		8 453 545	7 863 443
Fastighetskostnader			
Drift	4	-4 584 058	-4 076 194
Underhåll	5	-42 100	-156 599
Personalkostnader	6	-1 186 864	-1 132 591
Avskrivningar	7	-1 213 094	-1 158 743
Rörelseresultat		1 427 429	1 339 316
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	114 672	43 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-892 060	-674 045
Resultat efter finansiella poster		650 041	708 529
Årets resultat		650 041	708 529

Tilläggsupplysning

Årets resultat	650 041	708 529
Reservering till fond för yttre underhåll	-641 000	-619 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	42 100	156 599
Resultat efter fondförändring	51 141	246 128

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	31 340 835	32 140 023
Inventarier	11	57 616	-
		<u>31 398 451</u>	<u>32 140 023</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 398 452</u>	<u>32 140 024</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 000	4 691
Swedbank underkonto		2 451 058	2 896 748
Övriga fordringar	12	4 523	17 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	330 375	200 653
		<u>2 786 956</u>	<u>3 119 372</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	6 400 000	2 400 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 846 546	4 425 999
Summa omsättningstillgångar		<u>11 033 502</u>	<u>9 945 371</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>42 431 954</u>	<u>42 085 395</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 263 188	2 263 188
Upplåtelseavgifter		129 718	129 718
Fond för yttre underhåll		3 273 430	2 674 530
		5 666 336	5 067 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 904 402	1 794 773
Årets resultat		650 041	708 529
		2 554 443	2 503 302
Summa eget kapital		8 220 779	7 570 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 930 111	21 163 538
		15 930 111	21 163 538
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	15 700 262	11 017 624
Leverantörsskulder		151 746	94 874
Aktuell skatteskuld		32 738	21 678
Övriga skulder	17	219 852	211 612
Fond för inre underhåll	18	887 044	835 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 289 422	1 170 050
		18 281 064	13 351 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 431 954	42 085 395

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	650 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 213 094
	1 863 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 863 135
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-113 274
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	247 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 997 168
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-471 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-471 522
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-550 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 789
Årets kassaflöde	974 857
Likvida medel vid årets början	9 722 747
Likvida medel vid årets slut	10 697 604

8

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 2,2 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år, garage rak avskrivningsplan 30 år.

Markanläggningar

Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en rak avskrivningsplan på 10 år. Laddboxar rak avskrivningsplan 10 år.

Maskiner och inventarier

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan på 5 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. SA

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	7 611 984	7 174 140
Hyrer	536 540	526 725
Elavgifter	194 172	192 510
Försäljning el, laddstolpar	123	-
Summa	8 342 819	7 893 375
Avsättning till fond för inre underhåll	-123 398	-109 200
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-21 481	-20 212
Summa	8 197 940	7 763 963

I årsavgifter ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	16 665
Överlåtelseavgifter	27 350	23 980
Ersättning sjuklönekostnader	3 510	5 833
Återbetalning Fora	-	3 431
Ersättning Länsförsäkringar	13 760	42 905
Ersättning Folksam	3 611	-
Elstöd	206 150	-
Övrigt	1 224	6 666
Summa	255 605	99 480

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	124 110	75 828
Reparationer och löpande underhåll	712 084	518 140
Uppvärmning	1 451 168	1 327 738
El	735 682	654 916
Vatten	474 505	440 914
Sophämtning	128 117	140 720
Övriga avgifter	246 683	251 326
Förvaltningskostnader	330 036	312 661
Kommunal fastighetsavgift	200 890	200 890
Övrigt	180 783	153 061
Summa	4 584 058	4 076 194

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 18 075 kr (15 900 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	42 100	156 599
Summa	42 100	156 599

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	53 716	47 137
Vicevärdsarvode	117 095	110 749
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 894	2 620
Löner och övriga ersättningar	582 623	533 612
Sociala kostnader	240 492	251 981
Uttagsskatt	190 044	186 492
Summa	1 186 864	1 132 591

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Anställda	1,5	1,5
Totalt	1,5	1,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	11 091	10 880
Summa	11 091	10 880

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 177 390	1 140 368
Markanläggningar	21 300	18 375
Inventarier	14 404	-
Summa	1 213 094	1 158 743

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	114 576	43 241
Ränteintäkter, skattekonto	96	17
Summa	114 672	43 258

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	892 060	674 045
Summa	892 060	674 045

8

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	51 532 812	51 532 812
-Nyanskaffningar, byggnad	370 252	-
-Vid årets början, mark	1 765 375	1 765 375
-Vid årets början, markanläggning	183 750	183 750
-Nyanskaffningar, markanläggning	29 250	-
	<u>53 881 439</u>	<u>53 481 937</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 341 914	-20 183 171
-Årets avskrivning enligt plan	-1 198 690	-1 158 743
	<u>-22 540 604</u>	<u>-21 341 914</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 340 835	32 140 023
Bokfört värde byggnader	29 494 010	30 301 148
Bokfört värde mark	1 765 375	1 765 375
Bokfört värde markanläggning	81 450	73 500
Summa	31 340 835	32 140 023

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 60 409 000. Värdeår 1972.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	47 000 000	10 600 000	57 600 000
Lokaler	1 225 000	1 584 000	2 809 000
	<u>48 225 000</u>	<u>12 184 000</u>	<u>60 409 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	465 846	465 846
-Nyanskaffningar	72 020	-
	<u>537 866</u>	<u>465 846</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-465 846	-465 846
-Årets avskrivning enligt plan	-14 404	-
	<u>-480 250</u>	<u>-465 846</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 616	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	282	17 280
Felinbetald avgift	4 241	-
Summa	4 523	17 280 SA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	32 613	31 664
Länsförsäkringar	145 492	119 883
Securitas	15 923	13 984
Fora	525	-
Bidrag Naturvårdsverket	29 250	-
Merförbrukning el	21 440	18 632
Ränteintäkter	85 132	16 490
Summa	330 375	200 653

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,50 %	2023-02-26--2024-02-25	300 000	300 000
Bunden placering	2,50 %	2023-01-18--2024-01-17	800 000	800 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-11--2024-03-10	300 000	300 000
Bunden placering	2,50%	2023-01-20--2024-01-19	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	3,00%	2023-10-01--2024-09-30	4 000 000	-
Summa			6 400 000	2 400 000

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	1 846 546	4 425 999
Summa	1 846 546	4 425 999 SA

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,20%	2027-03-30	2027-03-30	1 666 908	1 696 588
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	5 394 022	5 462 086
Stadshypotek	4,42%	2025-09-30	2025-09-30	2 811 189	2 842 865
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	5 588 808	5 655 144
Stadshypotek	5,25%	2024-03-15	2024-03-15	1 335 200	1 418 400
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	2 202 289	2 257 693
Stadshypotek	5,25%	2024-01-30	2024-01-30	2 180 780	2 224 985
Stadshypotek	5,25%	2024-02-19	2024-02-19	2 182 458	2 241 446
Stadshypotek	4,31%	2024-10-30	2024-10-30	2 581 731	2 627 291
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 798 099	1 820 899
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	2 811 189	2 842 865
Stadshypotek	1,77%	2026-12-30	2026-12-30	178 500	180 500
Stadshypotek	4,98%	2025-10-30	2025-10-30	899 200	910 400
				31 630 373	32 181 162
Avgår kortfristig del				-15 700 262	-11 017 624
Summa				15 930 111	21 163 538

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	15 930 111	21 163 538
Kortfristig del exklusive amorteringar	15 134 738	10 452 100
Amorteringar nästa år	565 524	565 524
	31 630 373	32 181 162

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 262 000	2 262 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	28 802 800	29 346 000

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	45 143 000	45 143 000
Varav i eget förvar	-	-
	45 143 000	45 143 000

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	10 569	10 303
Arbetsgivaravgift	15 488	14 817
Mervärdesskatt (uttagsskatt ingår)	175 419	186 492
Dubbelutbetalad ränta HSB	18 376	-
Summa	219 852	211 612

SA

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	835 281	767 146
Årets avsättning	123 398	109 200
Uttag under året	-71 635	-41 065
Belopp vid årets utgång	887 044	835 281

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	17 200	15 500
Fora	-	791
Luleå Energi	28 100	25 060
Karlskoga Energi & Miljö	300 835	270 816
Söderbergs Åkeri	-	930
HSB brf Elefanten	9 188	-
Upplupna räntor	98 191	72 211
Löneskatt	5 785	5 675
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	127 944	93 055
Förskottsbetalda avgifter/hyror	702 179	686 012
Summa	1 289 422	1 170 050

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen kommer under våren 2024 att köpa en ny traktor till ett pris av 475 tkr.

Underskrifter

Karlskoga 2024-05-07


Robin Jarl


Christina Gadde


Kent Carlsson


Håkan Åström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-05-15


Alf Marcusson


Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ARSREDOVISNING

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 Dovhjorten i Karlskoga, org.nr. 716411-5813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dovhjorten 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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, förfälskning, 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.

SR

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 Dovhjorten 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 15 / 5 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Alf Marcusson
Av föreningen vald revisor