

Årsredovisning för

HSB brf Elefanten i Karlskoga

716411-6159

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Elefanten 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. Bostadsrättsföreningen bedriver även försäljning av fastighetstjänster till externa företag. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Fastighetsskötare har varit Micael Johansson. Coor Värmland lokalvård AB sköter om städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22.

Fastigheter

Föreningens fastighet Elefanten 3 byggdes år 1982 - 1983.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Västra Rävåsgatan 2, 4 A - B, Bregårdsgatan 33 A - B.

Föreningens 49 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	12	737
3 r o k	19	1 555
4 r o k	18	1 797
	49	4 089

P-platser: 16 st

I föreningen finns inga egna garage men tillgång till 32 st hyrda garage.

Taxeringsvärdet är 38 000 tkr varav byggnadsvärdet är 30 000 tkr.

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

Energideklaration är utförd 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-10-08. *hu*

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - 2016 Förnyade planteringar
2010 - Ommålning fönster
2015 - Rengöring fasader
2017 - Ommålning och omplåtning fönster
2017 - Byte torktumlare och torkskåp
2017 - Byte tvillingpump i UC
2018-2019 Ventilationsbyte
2019 - Spolning avloppsstammar
2019 - OVK besiktning
2020 - Ommålning av ytterdörrar
2020 - Ombyggnad av tre soprum till miljörum
2021 - Byte undercentral
2021 - Ombyggnad cykelrum till gemensamhets och styrelselokal
2022 - Byte/underhåll av entrétag
2022 - Installation av 13 elbilsaddare
2022 - Renovering av utomhusarmaturer

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Inga Eriksson	ordförande
Lola Seiver	vice ordförande
Annelie Karlsson	sekreterare
Marita Svedjelund	ledamot
Mats Karlsson	ledamot
Sixten Österlund	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inga Eriksson, Lola Seiver och Annelie Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inga Eriksson, Lola Seiver, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anita Gryth samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Tyvär deltog ingen från styrelsen vid HSB Karlskoga Degerfors fullmäktigesammanträde

Valberedning

Valberedningen har varit Berit Greek, ordförande, Birgitta Serrander och Ulrika Vennberg. *Uak*

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

Omasfaltering, nya kantstenar och plattor (delvis utfört 2023, slutförs 2024)
Ny uteplats med pergola.

Aktiviteter

2023-05-06 Vårstädning
2023-06-03 HSB Brf Elefantens 40 årsfest
2023-06-22 Årsstämma
2023-06-29 Invigning nya pergolan
2023-08-19 Kräftskiva
2023-09-26 Fastighetsmessa
2023-10-18 Dagskonferens
2023-11-07 Budgetkonferens
2023-12-12 Julkaffe

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2023 med 2%.
Garage höjdes 2023 med 4,6%
Biluppställningsplatser höjdes 2023 med 7,8%
Parkeringsplatser med motorvärmare samt elbilsladdare höjdes 2023 med 22,7%

Framtida underhåll

2024 - Rengöring fasader
2025 (ev senare) - Ommålning fönster, stuprännor, hängrännor.
2025 (ev senare) byte av tvättmaskiner

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 192 tkr.

Årsavgifterna höjs 2024-01-01 med 8,3%.
Garage höjs 2024-01-01 med 11,8%
Biluppställningsplatser höjs 2023-01-01 med 5%
Parkeringsplatser med motorvärmare samt elbilsladdare oförändrat. *du*

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 435	3 384	3 362	3 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	47	290	-316	509
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	804	793	789	779
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	550	442	467	426
Låneskuld, kr/kvm totalyta bostad	3 342	3 097	3 171	3 244
Låneskuld, kr/kvm totalyta	3 342	-	-	-
Likviditet i % **	184	184	183	204
Soliditet i % ***	31	32	31	32
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	143	-	-	-
Räntekänslighet *****	4	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	201	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	83	-	-	-

* 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

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 022 010	3 470 160	2 117 841	290 453
Disposition enligt stämmobeslut			290 453	-290 453
Reservering till fond för YU enl.plan		199 000	-199 000	
lanspråktagande av fond för YU		-243 431	243 431	
Årets resultat				47 206
Belopp vid årets utgång	1 022 010	3 425 729	2 452 725	47 206

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 408 294
Årets resultat	47 206
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-199 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	243 431
Summa till stämmans förfogande	2 499 931
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 499 931

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

*u
Ave*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	3 435 009	3 383 708
Övriga rörelseintäkter	3	531 295	239 886
		<u>3 966 304</u>	<u>3 623 594</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-2 248 736	-1 805 409
Underhåll	5	-243 431	-97 407
Personalkostnader	6	-803 721	-829 557
Avskrivningar	7	-370 048	-366 350
		<u>300 369</u>	<u>524 872</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	57 295	22 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-310 458	-256 858
		<u>47 206</u>	<u>290 453</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>47 206</u>	<u>290 453</u>
Årets resultat			

Tilläggsupplysning

Årets resultat	47 206	290 453
Reservering till fond för yttre underhåll	-199 000	-165 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	243 431	97 407
Resultat efter fondförändring	91 637	222 860

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	17 189 035	17 473 634
Pågående nyanläggningar	11	1 156 348	-
Inventarier	12	-	-
		<u>18 345 383</u>	<u>17 473 634</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>18 345 384</u>	<u>17 473 635</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		66 572	54 709
Swedbank underkonto		98 800	77 212
Övriga fordringar	13	906	6 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	253 818	319 044
		<u>420 096</u>	<u>457 054</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 327 500	976 592
Summa omsättningstillgångar		<u>4 247 596</u>	<u>3 933 646</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 592 980</u>	<u>21 407 281</u>

*u
Ape*

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		1 022 010	1 022 010
Fond för yttre underhåll		3 425 729	3 470 160
		<u>4 447 739</u>	<u>4 492 170</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 452 725	2 117 841
Årets resultat		47 206	290 453
		<u>2 499 931</u>	<u>2 408 294</u>
Summa eget kapital		<u>6 947 670</u>	<u>6 900 464</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	10 603 253	8 944 239
		<u>10 603 253</u>	<u>8 944 239</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	3 060 486	3 720 300
Leverantörsskulder		434 216	42 643
Aktuell skatteskuld		2 623	3 251
Övriga skulder	18	200 430	138 438
Fond för inre underhåll	19	744 113	758 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	600 189	899 305
		<u>5 042 057</u>	<u>5 562 578</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 592 980</u>	<u>21 407 281</u>

abu

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	47 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	370 048
	<u>417 254</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	417 254
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	58 545
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	139 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 092
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 241 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 241 797
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	1 300 000
Amortering av låneskulder	-300 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	999 200
Årets kassaflöde	372 495
Likvida medel vid årets början	3 553 804
Likvida medel vid årets slut	3 926 299

Kae

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,8 %. Elbilsladdare skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 10 år. Uteplats rak avskrivningsplan 10 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.

u
ak

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 405 312	3 338 556
Hyror	160 488	148 704
Elavgifter	32 519	36 838
Försäljning el, laddstolpar	590	-
Summa	3 598 909	3 524 098
Avsättning till fond för inre underhåll	-150 900	-133 500
Hysesbortfall p-platser	-13 000	-6 890
Summa	3 435 009	3 383 708

I årsavgifter ingår gemensam el, värme, vatten och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utförda tjänster fastighetsskötsel	256 423	218 592
Återbäring Länsförsäkringar	-	6 907
Överlåtelseavgifter	12 225	9 680
Återbetalning Fora	-	3 165
Ersättning Länsförsäkringar	187 246	-
Elstöd	75 386	-
Övriga intäkter	15	1 542
Summa	531 295	239 886

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	136 699	151 854
Kostnader för utförda tjänster	9 685	6 137
Reparationer och löpande underhåll	574 788	232 750
Uppvärmning	434 599	408 965
El	271 232	245 471
Vatten	114 636	115 640
Sophämtning	99 963	86 590
Övriga avgifter	163 544	155 235
Förvaltningskostnader	167 118	142 507
Kommunal fastighetsavgift	77 861	74 431
Övrigt	198 611	185 829
Summa	2 248 736	1 805 409

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 900 kr (12 975 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	243 431	97 407
Summa	243 431	97 407

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	96 999	119 797
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 543	1 457
Löner och övriga ersättningar	430 860	413 566
Sociala kostnader	166 198	186 337
Uttagsskatt	108 121	108 400
Summa	803 721	829 557

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Män	1	1
Totalt	1	1

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	8 403	8 233
Summa	8 403	8 233

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	347 441	366 350
Markanläggningar	22 607	-
Summa	370 048	366 350

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	57 275	22 438
Ränteintäkter, skattekonto	20	1
Summa	57 295	22 439

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	310 458	256 858
Summa	310 458	256 858

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	20 782 475	20 782 475
-Vid årets början, markanläggningar	162 372	21 750
-Nyanskaffningar, markanläggningar	85 449	140 622
-Vid årets början, mark	2 981 000	2 981 000
	<u>24 011 296</u>	<u>23 925 847</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 452 213	-6 085 863
-Årets avskrivning enligt plan	-370 048	-366 350
	<u>-6 822 261</u>	<u>-6 452 213</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 189 035	17 473 634
Bokfört värde byggnader	14 004 571	14 352 012
Bokfört värde markanläggningar	203 464	140 622
Bokfört värde mark	2 981 000	2 981 000
Summa	17 189 035	17 473 634

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 38 000 000 kr. Värdeår 1983.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	30 000 000	8 000 000	38 000 000
	<u>30 000 000</u>	<u>8 000 000</u>	<u>38 000 000</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
-Investeringar	1 156 348	-
Redovisat värde vid årets slut	1 156 348	-

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	862 297	862 297
	<u>862 297</u>	<u>862 297</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-862 297	-862 297
	<u>-862 297</u>	<u>-862 297</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	906	992
Mervärdesskatt	-	5 097
Summa	906	6 089

Max

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	28 180	27 797
Länsförsäkringar	58 265	48 770
T. Henriksens Fastighets AB	35 952	34 272
Fora	308	-
Merförbrukning el	40 047	42 528
Intäkter för utförda tjänster	43 946	10 587
Bidrag Naturvårdsverket	-	140 622
Ränteintäkter	47 120	14 468
Summa	253 818	319 044

Not 15 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering				
Bunden placering	2,50 %	2023-03-04--2024-03-03	900 000	900 000
Bunden placering	3,00 %	2023-09-04--2024-09-03	600 000	600 000
Bunden placering	2,50%	2023-02-04--2024-02-03	1 000 000	1 000 000
Summa			2 500 000	2 500 000

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	1 327 500	976 592
Summa	1 327 500	976 592

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 318 186	1 335 186
Stadshypotek	5,65%	2024-03-07	2024-03-07	892 500	902 500
Stadshypotek	1,49%	2026-07-30	2026-07-30	1 143 903	1 180 095
Swedbank Hyp	1,60%	2025-04-25	2025-04-25	1 451 875	1 502 375
Swedbank Hyp	2,85%	2025-04-25	2025-04-25	1 451 875	1 502 375
Stadshypotek, omplac				-	1 260 000
Stadshypotek	5,14%	2024-07-30	2024-07-30	590 000	-
Stadshypotek	4,90%	2025-07-30	2025-07-30	590 000	-
Stadshypotek	2,12%	2027-03-01	2027-03-01	1 815 734	1 836 078
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	1 347 000	1 364 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	1 762 666	1 781 930
Stadshypotek, nytt lån	4,69%	2026-12-01	2026-12-01	1 300 000	-
				13 663 739	12 664 539
Avgår kortfristig del				-3 060 486	-3 720 300
Summa				10 603 253	8 944 239
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				10 603 253	8 944 239
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 733 686	3 419 500
Amorteringar nästa år				326 800	300 800
				13 663 739	12 664 539
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 307 200	1 203 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				12 029 700	11 160 500

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	20 530 000	20 530 000
Varav i eget förvar	-	-
	20 530 000	20 530 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	17 308	16 746
Arbetsgivaravgift	13 753	13 292
Mervärdesskatt	60 883	-
Uttagsskatt	108 121	108 400
Dubbelutbetalad ränta HSB	365	-
Summa	200 430	138 438

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	758 641	743 298
Årets avsättning	150 900	133 500
Uttag under året	-165 428	-118 157
Belopp vid årets utgång	744 113	758 641

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 200	12 800
OK-Q8	7 062	-
Luleå Energi	9 492	8 277
Karlskoga Energi & Miljö	96 929	89 097
IOS-el	-	347 500
Upplupna räntor	46 313	26 773
Löneskatt	4 383	4 295
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	104 114	106 133
Förskottsbetalda avgifter/hyror	317 696	304 430
Summa	600 189	899 305

Underskrifter

Karlskoga 2024- 05-08


Inga Eriksson


Annelie Karlsson

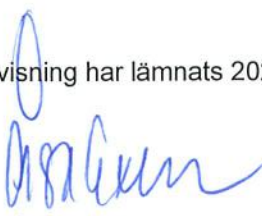

Lola Seiver


Mats Karlsson


Marita Svedjelund

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


Anita Gryth


Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Elefanten i Karlskoga, org.nr. 716411-6159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elefanten 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 revisions 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 professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 Elefanten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framföra att omfattningen av föreningens externa verksamhet avseende fastighetsskötseln innebär en överträdelse av ändamålsparagrafen i föreningens stadgar.

Karlskoga den 15/5 2024



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anita Gryth
Av föreningen vald revisor