

Årsredovisning för  
**HSB brf Kungsörnen i Karlskoga**  
776400-1025

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



**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsörnen 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 Mikael Karlsson. Städning har skötts av Lena Wall. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-26.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Kungsörnen 6, Kungsörnen 7 byggdes år 1939.

Rotrenoverades år 2008.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Bergsmansgatan 12 A - B, Hotellgatan 5 A - B.

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m <sup>2</sup>
2 r o k	24	1 101,00
3 r o k	6	372,00
	<b>30</b>	<b>1 473,00</b>

Lokaler: 5 st  
P-platser: 29 st

Lokalyta: 167 kvm

Taxeringsvärdet är 12 443 tkr varav byggnadsvärdet är 9 258 tkr.

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

Energideklaration utfördes under 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-04.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

1987 - Fönsterbyten.  
2008 - Rotrenovering.  
2015 - Fiber från stadsnätet.  
2015 - Handikappanpassad entré vid Hotellgatan 5B. *huv*

2017 - Asfaltering av parkering vid 5:an  
2018 - Fasadrenovering

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelsen samt suppleanter

Bengt Lundqvist	ordförande
Börge Hedström-Rasmussen	vice ordförande
Lise-Lotte Wallman	sekreterare
Mikael Karlsson	ledamot
Karolina Amnå	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors tom 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Lundqvist och Mikael Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Börge Hedström-Rasmusen, Bengt Lundqvist, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Bengt Lundqvist., ersättare Börge Hedström-Rasmusen.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av 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

Inget under året. *doe*

## Aktiviteter

Inget under året.

## Framtida underhåll

OVK under 2024.

## Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 51 tkr, som följer plan.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgifter och lokaler beräknas höjas med 3,1% 2024-01-01.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 246	1 144	1 128	1 114	1 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	133	84	54	165	-73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	766	708	708	708	708
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	539	512	521	436	528
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 357	1 804	1 888	1 973	2 058
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 219				
Likviditet i % *	205	271	243	239	183
Soliditet i % **	53	46	44	43	40
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	177				
Räntekänslighet i % ****	1,8				
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	297				
Årsavgifter/totala intäkter i %	84				

\* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

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

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

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

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

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten. *bnw*

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	57 180	1 148 025	1 285 795	84 360
Disposition enligt stämmobeslut			84 360	-84 360
Reservering till fond för YU enl.plan lanspråktagande av fond för YU		49 000	-48 999	
Årets resultat				132 821
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 180</b>	<b>1 197 025</b>	<b>1 321 156</b>	<b>132 821</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 370 156
Årets resultat	132 821
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-49 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 453 977</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Balanseras i ny räkning	<b>1 453 977</b>

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

*huc*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	1 245 774	1 143 761
Övriga rörelseintäkter	3	92 526	84 716
		<u>1 338 300</u>	<u>1 228 477</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-794 127	-754 289
Underhåll	5	-	-22 906
Personalkostnader	6	-148 407	-144 615
Avskrivningar	7	-157 751	-157 750
<b>Rörelseresultat</b>		<u>238 016</u>	<u>148 917</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 420	6 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-108 615	-71 129
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>132 821</u>	<u>84 360</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>132 821</u>	<u>84 360</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	132 821	84 360
Reservering till fond för yttre underhåll	-49 000	-51 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	22 906
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u>83 821</u>	<u>56 266</u>

*hac*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	4 131 633	4 289 384
Inventarier	11	-	-
		<u>4 131 633</u>	<u>4 289 384</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 131 634</u>	<u>4 289 385</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		33 343	5 390
Swedbank underkonto		31 858	27 106
Övriga fordringar	12	3 670	3 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>30 539</u>	<u>31 481</u>
		99 410	67 189
<b>Kortfristiga placeringar</b>	14	-	600 000
<b>Kassa och bank</b>	15	859 116	629 227
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>958 526</u>	<u>1 296 416</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 090 160</u>	<u>5 585 801</u>

*Handwritten signature*

## 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>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 180	57 180
Fond för yttre underhåll		1 197 025	1 148 025
		<u>1 254 205</u>	<u>1 205 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 321 156	1 285 795
Årets resultat		132 821	84 360
		<u>1 453 977</u>	<u>1 370 155</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 708 182</u>	<u>2 575 360</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	417 500	-
		<u>417 500</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 581 417	2 656 686
Leverantörsskulder		20 623	2 987
Skatteskulder		13 102	8 018
Övriga skulder	17	32 063	31 067
Fond för inre underhåll	18	100 887	104 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	216 386	207 496
		<u>1 964 478</u>	<u>3 010 441</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 090 160</u>	<u>5 585 801</u>

*Handwritten signature*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	132 821
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 751
	<u>290 572</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>290 572</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 468
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	29 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>292 411</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-657 769
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-657 769</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-365 358</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 256 333</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>890 975</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Intäktsredovisning**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Byggnader och markanläggning**

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 %. Motorvärmare (markanläggning) är fullt avskrivna.

### **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. *Boxx*

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 127 892	1 044 300
Hyror	122 262	102 181
<b>Summa</b>	<b>1 250 154</b>	<b>1 146 481</b>
Hysesbortfall lokaler, p-platser	-4 380	-2 720
<b>Summa</b>	<b>1 245 774</b>	<b>1 143 761</b>

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten och kabeltv.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	32 801	-
Övriga intäkter	59 725	84 716
<b>Summa</b>	<b>92 526</b>	<b>84 716</b>

I övriga intäkter ingår dels försäljning av städtjänster till HSB brf Lärlingen med 54 419 kr (54 224 kr) och återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (2 532 kr).

## Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	20 683	14 238
Reparationer och löpande underhåll	23 165	63 502
Uppvärmning	286 340	269 002
El	128 372	121 251
Vatten	72 512	65 528
Sophämtning	21 779	21 691
Övriga avgifter	46 142	42 222
Förvaltningskostnader	119 398	89 904
Kommunal fastighetsavgift	40 815	40 815
Övrigt	34 921	26 136
<b>Summa</b>	<b>794 127</b>	<b>754 289</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 18 765 kr (13 714 kr).

## Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	22 906
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>22 906</b>

*Rux*

## 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	15 800	13 400
Vicevärdsarvode	36 000	35 500
Löner och övriga ersättningar	58 518	55 575
Sociala kostnader	38 089	40 140
<b>Summa</b>	<b>148 407</b>	<b>144 615</b>

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Anställda	0,2	0,2
<b>Totalt</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

### Eventualförpliktelser

Fastigo	1 084	1 167
<b>Summa</b>	<b>1 084</b>	<b>1 167</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	157 751	157 750
<b>Summa</b>	<b>157 751</b>	<b>157 750</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	3 207	6 569
Ränteintäkter, skattekonto	213	3
<b>Summa</b>	<b>3 420</b>	<b>6 572</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	108 615	71 129
<b>Summa</b>	<b>108 615</b>	<b>71 129</b>

*Handwritten signature*

## Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	7 492 188	7 492 188
-Vid årets början, markanläggning	204 266	204 266
-Vid årets början, mark	19 555	19 555
	<u>7 716 009</u>	<u>7 716 009</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 426 625	-3 268 875
-Årets avskrivning enligt plan	-157 751	-157 750
	<u>-3 584 376</u>	<u>-3 426 625</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 131 633</b>	<b>4 289 384</b>
Bokfört värde byggnader	4 112 078	4 269 829
Bokfört värde markanläggning		-
Bokfört värde mark	19 555	19 555
<b>Summa</b>	<b>4 131 633</b>	<b>4 289 384</b>

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 12 443 000. Värdeår 1964.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	9 000 000	2 945 000	11 945 000
Lokaler	258 000	240 000	498 000
	<u>9 258 000</u>	<u>3 185 000</u>	<u>12 443 000</u>

## Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 582	27 582
	<u>27 582</u>	<u>27 582</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 582	-27 582
	<u>-27 582</u>	<u>-27 582</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 670	3 084
FORA	-	128
<b>Summa</b>	<b>3 670</b>	<b>3 212</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sappa	6 750	6 750
Länsförsäkringar	23 789	19 141
Ersättning sjuklönekostnader	-	1 315
Ränteintäkter	-	4 275
<b>Summa</b>	<b>30 539</b>	<b>31 481</b>

*AAK*

## Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	0,75%	2022-01-19--2023-01-18	-	600 000
<b>Summa</b>			-	<b>600 000</b>

Placeringen har vid löptidens utgång, 2023-01-18, inte förlängts då man använt pengarna till att betala av ett lån per 2023-02-03.

## Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	859 116	629 227
<b>Summa</b>	<b>859 116</b>	<b>629 227</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,35%	2023-02-03	2023-02-03	-	572 869
Stadshypotek	fn 5,95%	2024-02-19	2024-02-19	853 875	863 775
Stadshypotek	4,75%	2025-06-01	2025-06-01	422 500	427 500
Stadshypotek	5,95%	2024-01-11	2024-01-11	722 542	792 542
				<b>1 998 917</b>	<b>2 656 686</b>
Avgår kortfristig del				-1 581 417	-2 656 686
<b>Summa</b>				<b>417 500</b>	<b>-</b>

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	417 500	-
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 496 517	1 998 917
Amorteringar nästa år	84 900	657 769
	<b>1 998 917</b>	<b>2 656 686</b>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	339 600	339 600
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	1 574 417	1 641 317

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	4 161 700	4 161 700
	<b>4 161 700</b>	<b>4 161 700</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	7 110	6 390
Arbetsgivaravgift	7 447	6 692
Mervärdesskatt	17 381	17 985
Övrigt	125	-
<b>Summa</b>	<b>32 063</b>	<b>31 067</b>

### Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	104 187	118 471
Uttag under året	-3 300	-14 284
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 887</b>	<b>104 187</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 884	10 244
Karlskoga energi och miljö	56 775	51 717
Luleå energi	4 000	3 286
Söderbergs åkeri	-	4 497
Upplupna räntor	15 289	12 215
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	18 405	12 776
Förskottsbetalda avgifter/hyror	107 033	112 761
<b>Summa</b>	<b>216 386</b>	<b>207 496</b>

## Underskrifter

Karlskoga den 15/4-2024

  
Bengt Lundqvist

  
Mikael Karlsson

  
Börge Hedström-Rasmussen

  
Lise-Lotte Wallman

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2024



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 Kungsörnen i Karlskoga, org.nr. 776400-1025

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsörnen i Karlskoga för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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. *ax*

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungsörnen i Karlskoga för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 25 april 2024



.....  
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor