

Årsredovisning för
HSB brf Reparatören i Karlskoga
776400-0811

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reparätören i Karlskoga får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Erkki Lantz. Yttre förvaltning har ombesörjts av Karlskoga Alltjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Reparätören 10 byggdes år 1956. Rotrenoverades 1989.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 13 trapphus och 1 lokalhus med adresserna Gustavsgatan 13 A - D, 15 A - B, 17 A - C, Mekanikergatan 2 A - D, 4 A - B.

Föreningens 105 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	18	636
2 r o k	45	2 661
3 r o k	27	1 974
4 r o k	15	1 377
	105	6 648

Lokaler: 13 st, totalyta 333,2 kvm

Garage: 38 st

P-platser: 25 st

Taxeringsvärdet är 67 142 tkr varav byggnadsvärdet är 51 799 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 2023-08-31.

Energideklaration är utförd år 2019. *jax*

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014-2015 Plåtklädnad skorstenar
2014-2015 Omputsning av skorstenar
2016 Ny hiss (Gustavsgatan 17 B)
2017 Låssystem
2018 Hissbyte Gustavsgatan 13 D
2019 Hissbyte Mekanikergatan 4B
2019 Renovering av 3 lokaler
2020 Nya armaturer, ny torktumlare, OVK
2020 Renovering av gymlokal
2021 Spolning av stammar och rör
2021 Asfaltering bakom Mekanikergatan 4A och B
2022 Lagat rutschkanan, bytt ytterdörr Gustavsgatan 13C (bakdörr)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 (106) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 12 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Lasse Ekström	ordförande
Laila Pelmas	sekreterare
Henrik Aronsson	ledamot
Yvonne Torensjö	ledamot
Anssi Tiensuu	Ledamot
P-A Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2023-12-19

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Torensjö och Lasse Ekström.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lasse Ekström, Laila Pelmas, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Kim Bäckström, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lasse Ekström med Laila Pelmas som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erkki Lantz, ordförande/sammankallande. *U
AAK*

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

Bytt avfuktare i stora tvättstugan.
Alla armaturer bytta i lokalen Gustavsgatan 15.
Rengöring av köksfläktar (sotaren) OVK.

Aktiviteter

Vårgrillning för medlemmar.
Årsmöte.
Luciakaffe.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror för lokaler, garage samt p-platser beräknas höjdes med 3% 2023

Framtida underhåll

Målat taket till Gustavsgatan 15.
Flytta rutschbanan och ev göra boulebana.
Ommålning av garageplatserna.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 207 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2023.

Årsavgifter, hyror beräknas höjas med 6% 2024-01-01.

Lokaler beräknas höjas med 5% 2024-01-01. *Row*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 084	5 044	5 022	5 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	112	531	-191	344
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	739	717	686	686
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	540	474	492	487
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 691	3 805	3 893	3 995
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 007	3 100	3 171	3 255
Likviditet i % *	152	161	139	156
Soliditet i % **	20	20	18	18
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	89	-	-	-
Räntekänslighet i % ****	5	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	217	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	96	-	-	-

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

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

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

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

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

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	236 755	1 210 739	4 616 550	530 808
Disposition enligt stämmobeslut			530 808	-530 808
Reservering till fond för YU enl.plan		202 000	-202 000	
lanspråktagande av fond för YU		-206 479	206 479	
Årets resultat				112 492
Belopp vid årets utgång	236 755	1 206 260	5 151 837	112 492

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 147 358
Årets resultat	112 492
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-202 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	206 479
Summa till stämmans förfogande	<hr/> 5 264 329
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	<hr/> 5 264 329
	<hr/> 5 264 329

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

u
ax

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	5 083 613	5 043 860
Övriga rörelseintäkter	3	193 557	24 881
		<u>5 277 170</u>	<u>5 068 741</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 589 672	-3 150 331
Underhåll	5	-206 479	-114 320
Personalkostnader	6	-212 523	-209 338
Avskrivningar	7	-572 228	-570 381
Rörelseresultat		<u>696 268</u>	<u>1 024 372</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	8	51 785	20 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-635 561	-514 021
Resultat efter finansiella poster		<u>112 492</u>	<u>530 808</u>
Årets resultat		<u>112 492</u>	<u>530 808</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	112 492	530 808
Reservering till fond för yttre underhåll	-202 000	-179 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	206 479	114 320
Resultat efter fondförändring	<u>116 971</u>	<u>466 128</u>

u
Max

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 109 908	29 663 686
Inventarier	11	-	-
		<u>29 109 908</u>	<u>29 663 686</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>29 109 909</u>	<u>29 663 687</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 000	700
Swedbank underkonto		910 698	888 440
Övriga fordringar	12	9 052	3 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>167 878</u>	<u>121 852</u>
		1 089 628	1 014 375
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	15	<u>1 163 077</u>	<u>1 062 621</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 252 705</u>	<u>4 076 996</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 362 614</u>	<u>33 740 683</u>

0
ax

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		236 755	236 755
Fond för yttre underhåll		1 206 260	1 210 739
		<u>1 443 015</u>	<u>1 447 494</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 151 837	4 616 551
Årets resultat		112 492	530 808
		<u>5 264 329</u>	<u>5 147 359</u>
Summa eget kapital		<u>6 707 344</u>	<u>6 594 853</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	14 769 189	20 418 159
		<u>14 769 189</u>	<u>20 418 159</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	9 768 836	4 879 686
Leverantörsskulder		177 954	63 622
Aktuell skatteskuld		23 401	16 051
Övriga skulder	17	7 597	59 202
Fond för inre underhåll	18	947 865	925 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	960 428	783 392
		<u>11 886 081</u>	<u>6 727 671</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 362 614</u>	<u>33 740 683</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	112 492	530 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	572 228	570 381
	<u>684 720</u>	<u>1 101 189</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	684 720	1 101 189
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 996	1 504
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	269 259	-112 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	900 983	990 397
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 450	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 450	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-759 820	-580 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-759 820	-580 820
Årets kassaflöde	122 713	409 577
Likvida medel vid årets början	3 951 061	3 541 484
Likvida medel vid årets slut	4 073 774	3 951 061

Kax

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 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 1,32 %. Ny hiss Gustavsgatan 17 B och 13D samt på Mekanikervägen skrivs av enligt en rak 50-årig plan. Laddstolpar skrivs av enligt en rak 10-årig plan.

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. *hnd*

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 912 464	4 769 232
Hyror	413 124	412 592
Elavgifter (avser lokaler)	8 268	8 268
Fsg elladdning (laddstolpar)	2 917	-
Summa	5 336 773	5 190 092
Avsättning till fond för inre underhåll	-157 899	-139 700
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-95 261	-6 532
Summa	5 083 613	5 043 860

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	18 225	12 760
Andrahandsuthyrning avgifter	8 322	-
Återbäring Länsförsäkringar	-	12 116
Elstöd	134 965	-
Ers från LF vattenskada	32 040	-
Övrigt	5	5
Summa	193 557	24 881

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	473 563	416 756
Reparationer och löpande underhåll	388 513	248 116
Uppvärmning	1 069 234	960 047
El	478 924	421 981
Vatten	223 399	199 018
Sophämtning	216 252	208 281
Försäkringar och Kabel-TV	175 168	159 346
Förvaltningskostnader	264 267	237 622
Kommunal fastighetsavgift	206 265	198 915
Övrigt	94 087	100 249
Summa	3 589 672	3 150 331

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 299 kr (12 895 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	206 479	114 320
Summa	206 479	114 320

max

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	90 686	85 634
Vicevärdsarvode	80 502	77 250
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 832	1 730
Löner och övriga ersättningar	5 299	9 340
Sociala kostnader	34 204	35 384
Summa	212 523	209 338

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	570 383	570 381
Markanläggningar	1 845	-
Summa	572 228	570 381

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	51 747	20 457
Ränteintäkter, skattekonto	38	-
Summa	51 785	20 457

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	635 561	514 021
Summa	635 561	514 021

u
aa

Not 10 Byggnader, markanläggningar och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	46 471 927	46 471 927
-Nyanskaffning, markanläggningar	18 450	-
-Vid årets början, mark	418 047	418 047
	<u>46 908 424</u>	<u>46 889 974</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 226 288	-16 655 907
-Årets avskrivning enligt plan	-572 228	-570 381
	<u>-17 798 516</u>	<u>-17 226 288</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 109 908	29 663 686
Bokfört värde byggnader	28 675 256	29 245 639
Bokfört värde markanläggningar	16 605	-
Bokfört värde mark	418 047	418 047
Summa	29 109 908	29 663 686

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 67 142 000. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	50 000 000	13 200 000	63 200 000
Lokaler	1 799 000	2 143 000	3 942 000
	<u>51 799 000</u>	<u>15 343 000</u>	<u>67 142 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 522	118 522
	<u>118 522</u>	<u>118 522</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 522	-118 522
	<u>-118 522</u>	<u>-118 522</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	602	3 264
Moms förskottshyror	-	119
Momsfordran	8 450	-
Summa	9 052	3 383

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	21 520	20 855
Länsförsäkringar	102 892	87 224
Ränteintäkter	42 360	12 667
Telenor	1 106	1 106
Summa	167 878	121 852

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Karlskoga				
Bunden Placering	2,50%	2023-02-26--2024-02-25	2 000 000	2 000 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 117	2 878
Företagskonto	1 159 960	1 059 743
Summa	1 163 077	1 062 621

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	4 144 728	4 195 992
Stadshypotek	4,32%	2024-09-30	2024-09-30	2 864 106	2 896 290
Stadshypotek	4,42%	2025-09-30	2025-09-30	2 864 119	2 896 299
Stadshypotek	1,53%	2026-01-30	2026-01-30	3 113 802	3 130 610
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	3 113 188	3 129 988
Stadshypotek	1,56%	2026-03-01	2026-03-01	697 000	768 000
Stadshypotek	4,26%	2025-01-30	2025-01-30	320 852	736 852
Stadshypotek	1,94%	2024-03-01	2024-03-01	952 500	962 500
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	1 338 000	1 356 000
Stadshypotek	2,74%	2023-07-30	2023-07-30	<i>Omplacerat</i>	2 571 806
Stadshypotek	1,65%	2025-07-30	2025-07-30	2 605 716	2 653 508
Stadshypotek	5,14%	2024-07-30	2024-07-30	1 244 026	-
Stadshypotek	4,90%	2025-07-30	2025-07-30	1 279 988	-
Summa				24 538 025	25 297 845
Avgår kortfristig del				-9 768 836	-4 879 686
Summa				14 769 189	20 418 159

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	14 769 189	20 418 159
Kortfristig del exklusive amorteringar	9 088 016	4 198 866
Amorteringar nästa år	680 820	680 820
	24 538 025	25 297 845

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 144 952	2 140 952
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	22 393 073	23 156 893

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	43 160 000	43 160 000
Varav i eget förvar	-	-
	43 160 000	43 160 000

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	3 135	30 584
Arbetsgivaravgift	859	27 468
Mervärdesskatt	-	1 150
Dubbelbet av ränta	3 603	-
Summa	7 597	59 202

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	925 718	919 943
Årets avsättning	157 899	139 700
Uttag under året	-135 752	-133 925
Belopp vid årets utgång	947 865	925 718

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 919	12 870
Upplupna räntor	108 074	118 574
Förskottsbetalda avgifter/hyror	460 182	444 328
Luleå Energi	16 233	14 204
Karlskoga Energi	211 174	191 066
Tele2	963	850
Kga Alltjänst	29 616	1 500
Mohass	1 094	-
Upplupna arvode inkl sociala avg	119 173	-
Summa	960 428	783 392

Underskrifter

Karlskoga 2024-04-22



Lasse Ekström



Laila Pelmas



Henrik Aronsson



Yvonne Torensgö

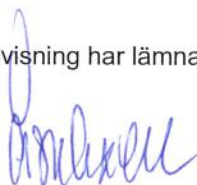


Anssi Tiensuu

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-04-25



Kim Bäckström
Av föreningen vald revisor



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 Reparätören i Karlskoga, org.nr. 776400-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reparätören 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. Revisoreernas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att användas dock inte 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, 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.

ÅKE

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 Reparätören i Karlskoga för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 25/4 2024

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kim Bäckström
Av föreningen vald revisor