

Årsredovisning för
HSB brf Liljan i Karlskoga
716411-6795

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-13
14

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Liljan 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 Dag Westgård. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23. Extra stämma hölls 2023-10-15.

Fastigheter

Föreningens fastighet Liljan1 byggdes år 1986.

På fastigheten finns 23 bostadshus med tillsammans 26 ingångar med adress Groddvägen 1-51.

Föreningens 26 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
3 rok	6	468,00
4 rok	13	1 342,50
5 rok	7	903,00
	26	2 713,50

Garage: 26 st

Taxeringsvärdet är 17 921 tkr varav byggnadsvärdet är 14 177 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-15.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

- 2016 - Byte termostatventiler
- 2016 - Reparation av läckande tak
- 2016 - Byte reglercentraler, fjärrvärme
- 2017 - Byte armaturer belysningsstolpar
- 2017 - Byte ytterdörrar samtliga lägenheter
- 2018 - Rengöring av hängrännor
- 2019 - Rengöring av ventilationskanaler
- 2019 - Nedtagning av träd i lekparken
- 2020 - Visst underhåll av fasader/panelbrädor
- 2020 - Nya postlådor *st*

2020 - Boulebana
2021 - Visst underhåll av fasader/panelbrädor
2021 - Utredning uppsättning av ladd stolpar (pågår)
2022 - Asfaltering
2022 - Renovering och besikting av lekparken

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 27 (27) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Larsson	ordförande
Magnus Edman	vice ordförande
Rebecca Fredriksson	sekreterare
Dag Westgård	ledamot
Peter Pettersson	ledamot
Per Cavallie	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors tom 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Larsson och Magnus Edman.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden samt 1 konstituerande möte.

Firmatecknare har varit Lennart Larsson, Dag Westgård, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Harald Fredriksson, suppleant Jan Högberg, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Ingen från styrelsen hade möjlighet att närvara.

Valberedning

Valberedningen har varit Susanne Danielsson, sammankallande och Dan Claesson.

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

Visst underhåll av fasader/panelbrädor.
Uppstart av målning fasader.
Påbörjat utbyte av ventilationssystem. SA

Aktiviteter

Vi genomförde en vårstädning med god uppslutning från medlemmarna. Aktiviteten avslutades med en uppskattad grillkväll.

Föreningens årsmöte genomfördes det här året i pizzeria Strå's lokaler i Stråningstorp centrum. Som vanligt inför ett imponerande antal av medlemmar.

2023-10-15 genomfördes en extra stämma för att få medlemmarnas val av alternativ för utbyte av ventilationssystem i våra byggnader.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2023.

Budget för 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 115 tkr.

Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under år 2024.

Framtida underhåll

2024 - Utbyte av ventilationssystem (avslut)

2024 - Målning av fasader.

2025 - Uppsättning av ladd stolpar

2025 - Motorvärmarruttag

2025 - Målning fasader

2036 - Tak, läkt, papp, tegel

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	105	393	418	246
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	553	553	553	553	553
Driftkostnader, kr/kvm, totalyta bostad	245	192	176	171	190
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 253	3 847	3 994	4 136	4 278
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 253	3 847	3 994	4 136	4 278
Likviditet i % *	124	343	348	336	252
Soliditet i % **	26	30	29	26	24
Sparande, kr/kvm, totalyta bostad ***	170				
Räntekänslighet ****	7,7				
Energikostnad, kr/kvm, totalyta bostad *****	6				
Årsavgift/totala intäkter i %	99				

* 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. Hushållsel, uppvärmning och vatten ingår inte i föreningens energikostnad eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för dessa kostnader.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 112 999	516 383	2 858 970	105 396
Disposition enligt stämmobeslut			105 396	-105 396
Reservering till fond för YU enl.plan		121 000	-121 000	
lanspråktagande av fond för YU		-103 154	103 154	
Årets resultat				31 487
Belopp vid årets utgång	1 112 999	534 229	2 946 520	31 487

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 964 366
Årets resultat	31 487
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-121 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	103 154
Summa till stämmans förfogande	2 978 007

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 978 007
---------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	1 502 148	1 502 148
Övriga rörelseintäkter	3	1 781	9 514
		<u>1 503 929</u>	<u>1 511 662</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-665 486	-521 447
Underhåll	5	-103 154	-229 838
Personalkostnader	6	-114 986	-145 018
Avskrivningar	7	-327 006	-327 007
Rörelseresultat		<u>293 298</u>	<u>288 352</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 156	12 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-291 967	-195 900
Resultat efter finansiella poster		<u>31 487</u>	<u>105 396</u>
Årets resultat		<u>31 487</u>	<u>105 396</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	31 487	105 396
Reservering till fond för yttre underhåll	-121 000	-122 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	103 154	229 838
Resultat efter fondförändring	<u>13 641</u>	<u>213 234</u>

SA

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	12 600 784	12 922 257
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	44 267	49 800
Inventarier	12	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 549 889	-
		<u>15 194 940</u>	<u>12 972 057</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 194 941</u>	<u>12 972 058</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		36 713	259 753
Övriga fordringar	13	181	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88 639	72 549
		<u>125 533</u>	<u>332 370</u>
Kortfristiga placeringar	15	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	16	1 808 206	1 015 688
Summa omsättningstillgångar		<u>2 933 739</u>	<u>2 348 058</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 128 680</u>	<u>15 320 116</u>

SA

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		1 112 999	1 112 999
Fond för yttre underhåll		534 229	516 383
		<u>1 647 228</u>	<u>1 629 382</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 946 520	2 858 970
Årets resultat		31 487	105 396
		<u>2 978 007</u>	<u>2 964 366</u>
Summa eget kapital		<u>4 625 235</u>	<u>4 593 748</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	8 045 320	5 654 347
		<u>8 045 320</u>	<u>5 654 347</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	3 495 734	4 784 379
Leverantörsskulder		1 748 546	39 928
Aktuell skatteskuld		12 755	37 780
Övriga skulder	18	13 616	850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	187 474	209 084
		<u>5 458 125</u>	<u>5 072 021</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 128 680</u>	<u>15 320 116</u> <i>8t</i>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	31 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	327 006
	<u>358 493</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	358 493
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 203
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 674 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 017 039
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 549 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 549 889
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	1 500 000
Amortering av låneskulder	-397 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 102 328
Årets kassaflöde	569 478
Likvida medel vid årets början	2 275 441
Likvida medel vid årets slut	2 844 919 SA

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 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 1,7 %. Garageportar skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 20 år. Lägenhetsdörrar skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Stolpbelysning skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 15 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 502 148	1 502 148
Summa	1 502 148	1 502 148

I årsavgiften ingår inte kostnaden för hushållsel, uppvärmning och vatten eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för dessa kostnader.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	8 459
Övrigt	1 781	1 055
Summa	1 781	9 514

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	92 948	57 611
Reparationer och löpande underhåll	171 830	87 079
El	17 118	14 400
Sophämtning	65 760	65 550
Övriga avgifter	80 785	63 369
Förvaltningskostnader	79 675	84 862
Kommunal fastighetsavgift	134 407	134 407
Övrigt	22 963	14 169
Summa	665 486	521 447

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 326 kr (10 457 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	103 154	229 838
Summa	103 154	229 838

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	17 218	19 500
Vicevärdsarvode	25 416	24 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 345	1 270
Löner och övriga ersättningar	52 550	73 970
Sociala kostnader	18 457	26 278
Summa	114 986	145 018

Inga anställda finns i föreningen. *SA*

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	321 473	321 473
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 533	5 534
Summa	327 006	327 007

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	30 154	12 944
Ränteintäkter, skattekonto	2	-
Summa	30 156	12 944

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	291 587	195 900
Övriga räntekostnader	380	-
Summa	291 967	195 900

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Liljan 1 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 800 190	17 800 190
-Vid årets början, mark	942 720	942 720
	18 742 910	18 742 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 820 653	-5 499 180
-Årets avskrivning enligt plan	-321 473	-321 473
	-6 142 126	-5 820 653
Redovisat värde vid årets slut	12 600 784	12 922 257
Bokfört värde byggnader	11 658 064	11 979 537
Bokfört värde mark	942 720	942 720
Summa	12 600 784	12 922 257

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 17 921 000 kr. Värdeår 1986.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 177 000	3 744 000	17 921 000
	14 177 000	3 744 000	17 921 000 <i>ST</i>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 000	83 000
	<u>83 000</u>	<u>83 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 200	-27 666
-Årets avskrivning enligt plan	-5 533	-5 534
	<u>-38 733</u>	<u>-33 200</u>
Redovisat värde vid årets slut	44 267	49 800

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	134 605	134 605
	<u>134 605</u>	<u>134 605</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-134 605	-134 605
	<u>-134 605</u>	<u>-134 605</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	181	68
Summa	181	68

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	3 205	3 103
Länsförsäkringar	84 034	68 349
Ränteintäkter	1 400	1 097
Summa	88 639	72 549

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	3,00%	2023-12-19--2024-12-18	600 000	600 000
Bunden placering	3,00%	2023-12-07--2024-12-06	400 000	400 000
Summa			1 000 000	1 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	1 808 206	1 015 688
Summa	1 808 206	1 015 688

SA

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	511 500	517 000
Stadshypotek	4,98%	2025-10-30	2025-10-30	2 548 992	2 575 544
Stadshypotek	1,77%	2026-12-30	2026-12-30	1 835 361	1 855 985
Stadshypotek	1,61%	2024-03-01	2024-03-01	1 206 545	1 426 545
Stadshypotek	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	930 000	940 000
Stadshypotek	4,86%	2024-03-01	2024-03-01	702 617	793 717
Stadshypotek	4,98%	2025-10-30	2025-10-30	1 135 098	1 147 046
Stadshypotek	1,99%	2026-10-30	2026-10-30	1 170 941	1 182 889
Stadshypotek	5,25%	2024-03-01	2024-03-01	1 500 000	-
				<u>11 541 054</u>	<u>10 438 726</u>
Avgår kortfristig del				-3 495 734	-4 784 379
Summa				8 045 320	5 654 347
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				8 045 320	5 654 347
Kortfristig del exklusive amorteringar				3 083 062	4 386 707
Amorteringar nästa år				<u>412 672</u>	<u>397 672</u>
				11 541 054	10 438 726
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 650 688	1 590 688
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				9 477 694	8 450 366

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	<u>16 250 000</u>	<u>16 250 000</u>
	16 250 000	16 250 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	7 016	415
Arbetsgivaravgift	5 588	435
Övrigt	1 012	-
Summa	13 616	850

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 438	10 112
Upplupna räntor	41 671	31 916
Förskottsbetalda avgifter/hyror	120 347	119 426
Upplupna arvoden	-	40 635
Bravida	6 837	-
Karlskoga energi och miljö	6 817	6 599
Luleå Energi	364	396
Summa	187 474	209 084

SA

Underskrifter

Karlskoga den 20:e maj 2024

Lennart Larsson



Magnus Edman



Rebecca Fredriksson



Peter Pettersson



Dag Westgård



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5-2024



Harald Fredriksson
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund vald revisor

ORDLISTA

ARSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljan i Karlskoga, org.nr. 716411-6795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liljan i Karlskoga för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 i 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. *St*

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 Liljan 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 27/5-2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Harald Fredriksson
Av föreningen vald revisor