

Årsredovisning för
HSB brf Skogen i Karlskoga
716411-5516

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB brf Skogen 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. Bostadsrättsföreningen har en andel motsvarande 67% i Skogsäng Norra Samfällighetsförening org nr 716411-9823, som består av underhåll av samlingslokal, garage, vägar och övriga markytor.

Förvaltning

Vicevärd har varit Sixten Österlund och Stig-Erik Strömberg.
Skötseln av den yttre miljön och snöröjning har ombesörjts av Karlskoga Alltjänst AB.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Skogsåsen 20, Skogen 18, Skogsäng No 1, Skogsäng Sö 9 byggdes år 1909, 1918, 1929 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 42 ingångar med adresserna Noravägen 16 A-F, 20 A-F, 26 A-F, 21 A-F, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-F.

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	42	3 538,00
	42	3 538,00

Garage 42 st

Taxeringsvärdet är 21 582 tkr varav byggnadsvärdet är 13 734 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 2023-06-14.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

Byte av fasader och tilläggsisolering samt nya energieffektiva fönster och ytterdörrar 2014-2015.
Nytt låssystem 2015-2016.
Byte varmvattenberedare 2019.
Nya lekanordningar för lekplatser 2019.
Energideklaration förnyad 2019.
Asfaltering vid garagen 2021.
Ny el i garage 2022.
Fordonsladdning 2022.
Reparation skorstenar hus 16, 20 och 26, 2022. *ÅAC*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Sixten Österlund	ordförande
Jörgen Jern	vice ordförande
Maria Lunde	sekreterare
Tobias Israelsson	ledamot
Stig-Erik Strömberg	ledamot
Charlotta Hagberg	ledamot
Jan Lind	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sixten Österlund, Maria Lunde och Jan Lind.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sixten Österlund, Jörgen Jern, Johan Røjare Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Peter Christensen, suppleant Natalie Nilsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Sixten Österlund, ersättare Jörgen Jern.

Valberedning

Valberedningen har varit Felicia Fernandez Lauri, sammankallande och Kurt Fors. 

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

Underhåll av fastigheter och markytor enligt fastighetsbesiktning.
Åtgärder efter vattenskador i källare.

Aktiviteter

Gemensam vår och höststädning, årsmöte, fastighetsmessa, förvaltkonferens, budgetkonferens, kurser för revisor och valberedning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% 2023.

Framtida underhåll

Målning av samtliga hus, 16,20,26,21,23,25 och 27.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 114 tkr.

Årsavgifterna höjs med 3% 2024-01-01. 

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 147	2 046	2 060	2 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	521	483	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	604	578	582	571
Driftskostnader, kr /kvm, totalyta bostad	372	274	260	327
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 952	2 002	2 052	2 103
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 952	-	-	-
Likviditet i % **	493	443	466	452
Soliditet i % ***	50	49	47	45
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	146	-	-	-
Räntekänslighet *****	3	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta ****	39	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	99	-	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår inte hushållsel och värme då medlemmarna tecknar privata abonnemang för detta.

** 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 återinversteringar.

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

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för el och vatten. Värme och hushållsel ingår inte eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för dessa kostnader.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	529 300	3 307 631	3 236 358	520 554
Disposition enligt stämmobeslut			520 554	-520 554
Reservering till fond för YU enl.plan		139 000	-139 000	
lanspråktagande av fond för YU		-8 194	8 194	
Årets resultat				216 741
Belopp vid årets utgång	529 300	3 438 437	3 626 106	216 741

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 756 912
Årets resultat	216 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-139 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	8 194
Summa till stämmans förfogande	3 842 847
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	3 842 847
Summa	3 842 847

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 8
111

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	2 147 024	2 046 198
Övriga rörelseintäkter	3	17 377	26 414
		<u>2 164 401</u>	<u>2 072 612</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 314 792	-968 545
Underhåll	5	-8 194	-
Personalkostnader	6	-219 003	-201 090
Avskrivningar	7	-292 488	-278 425
Rörelseresultat		<u>329 925</u>	<u>624 551</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	67 958	29 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-181 142	-133 788
Resultat efter finansiella poster		<u>216 741</u>	<u>520 554</u>
Årets resultat		<u>216 741</u>	<u>520 554</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	216 741	520 554
Reservering till fond för yttre underhåll	-139 000	-129 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	8 194	-
Resultat efter fondförändring	<u>85 935</u>	<u>391 554</u>

Handwritten signature/initials

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	10 362 819	10 655 307
Inventarier	11	-	-
		<u>10 362 819</u>	<u>10 655 307</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>10 362 820</u>	<u>10 655 308</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 825	4 565
Swedbank underkonto		919 054	485 959
Övriga fordringar	12	649	70 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	193 184	356 608
		<u>1 114 712</u>	<u>917 146</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	3 100 000	3 100 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 023 292	946 710
Summa omsättningstillgångar		<u>5 238 004</u>	<u>4 963 856</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 600 824</u>	<u>15 619 164</u>

u
ax

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		529 300	529 300
Fond för yttre underhåll		3 438 437	3 307 631
		<u>3 967 737</u>	<u>3 836 931</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 626 106	3 236 358
Årets resultat		216 741	520 554
		<u>3 842 847</u>	<u>3 756 912</u>
Summa eget kapital		<u>7 810 584</u>	<u>7 593 843</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 323 505	4 233 623
		<u>5 323 505</u>	<u>4 233 623</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 581 722	2 849 788
Leverantörsskulder		51 360	112 720
Aktuell skatteskuld		50 377	109 396
Övriga skulder	17	60 447	48 482
Fond för inre underhåll	18	484 315	453 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	238 514	217 651
		<u>2 466 735</u>	<u>3 791 698</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 600 824</u>	<u>15 619 164</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	216 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	292 488
	<u>509 229</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 229
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	235 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-56 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	687 861
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-178 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 184
Årets kassaflöde	509 677
Likvida medel vid årets början	<u>4 532 669</u>
Likvida medel vid årets slut	5 042 346

nk

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,4 %.

Avskrivning markanläggning rak avskrivningsplan 20 år, Lekplats rak avskrivningsplan 10 år. Laddboxar rak avskrivningsplan 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i *ans* balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 278 152	2 169 660
Hyror	3 800	-
Avgift laddstolpar	1 644	488
Försäljning el, laddstolpar	6 128	1 050
Summa	2 289 724	2 171 198
Avsättning till fond för inre underhåll	-141 300	-125 000
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 400	-
Summa	2 147 024	2 046 198

I årsavgifter ingår gemensam el och vatten. Värme och hushållsel ingår inte då medlemmarna tecknar egna abonnemang.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	9 228
Överlåtelseavgifter	16 340	8 360
Ers löner och arvoden Skogsäng Norra Samfällighetsförening	-	8 615
Övriga intäkter	1 037	211
Summa	17 377	26 414

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	114 813	50 483
Reparationer och löpande underhåll	288 809	117 524
El	18 019	14 895
Vatten	119 079	96 353
Sophämtning	87 462	87 332
Övriga avgifter	99 632	83 504
Förvaltningskostnader	111 700	85 777
Samfällighetskostnader	275 012	244 016
Kommunal fastighetsavgift	161 865	161 865
Övrigt	38 401	26 796
Summa	1 314 792	968 545

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 200 kr (10 675 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	8 194	-
Summa	8 194	-

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	57 918	54 030
Vicevärdsarvode	44 352	41 710
Övriga ersättningar	65 495	59 271
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 006	1 893
Sociala kostnader	48 232	44 186
Summa	219 003	201 090

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	249 807	249 807
Markanläggningar	42 681	28 618
Summa	292 488	278 425

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	67 873	29 791
Ränteintäkter, skattekonto	85	-
Summa	67 958	29 791

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	178 971	132 980
Räntekostnader skattekonto	2 171	808
Summa	181 142	133 788

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 976 417	17 859 432
-Nyanskaffningar, byggnad	-	116 985
-Vid årets början, mark	1 506 250	1 506 250
-Markanläggning	530 495	389 869
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	140 626
	<u>20 013 162</u>	<u>20 013 162</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 357 855	-9 079 430
-Årets avskrivning enligt plan	-292 488	-278 425
	<u>-9 650 343</u>	<u>-9 357 855</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 362 819	10 655 307
Bokfört värde byggnader	8 545 441	8 795 248
Bokfört värde mark	1 506 250	1 506 250
Bokfört värde markanläggning	311 128	353 809
Summa	10 362 819	10 655 307

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 21 582 000 kr . Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	13 734 000	7 848 000	21 582 000
	13 734 000	7 848 000	21 582 000

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 345	39 345
	<u>39 345</u>	<u>39 345</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 345	-39 345
	<u>-39 345</u>	<u>-39 345</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	649	85
Mervärdesskatt	-	69 929
Summa	649	70 014

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	5 379	5 359
Skogsäng N samfällighetsförening, avgift kvartal 1	50 835	68 753
Skogsäng N samfällighetsförening, fakturor Bravida och Tele2	-	49 098
Skogsäng N samfällighetsförening, styrelse- och revisionsarvode	-	5 045
Länsförsäkringar	88 249	72 528
Bidrag Naturvårdsverket	-	140 626
Ränteintäkter	48 721	15 199
Summa	193 184	356 608

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga				
Bunden placering	2,50%	2023-03-14--2024-03-13	500 000	500 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-21--2024-03-20	500 000	500 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-23--2024-03-22	500 000	500 000
Bunden placering	3,00%	2023-09-02--2024-09-01	600 000	600 000
Bunden placering	3,00%	2023-09-27--2024-09-26	500 000	500 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-27--2024-03-26	500 000	500 000
Summa			3 100 000	3 100 000

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	1 023 292	946 710
Summa	1 023 292	946 710

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,54%	2026-06-01	2026-06-01	291 938	352 942
Stadshypotek	5,95%	2024-01-11	2024-01-11	549 666	600 794
Stadshypotek	1,65%	2024-06-01	2024-06-01	915 000	925 000
Stadshypotek	4,54%	2026-06-01	2026-06-01	1 830 000	1 850 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	1 830 000	1 850 000
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	1 488 623	1 504 675
				<u>6 905 227</u>	<u>7 083 411</u>
Avgår kortfristig del				-1 581 722	-2 849 788
Summa				5 323 505	4 233 623
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 323 505	4 233 623
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 403 538	2 671 604
Amorteringar nästa år				178 184	178 184
				<u>6 905 227</u>	<u>7 083 411</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				699 700	712 700
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				6 027 400	6 192 500

Lån som förfaller till betalning under 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 395 000	10 395 000
Varav i eget förvar	-110 000	-110 000
	<u>10 285 000</u>	<u>10 285 000</u>

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	28 378	25 346
Arbetsgivaravgift	26 573	23 136
Mervärdesskatt	2 552	-
Dubbelutbetalad ränta HSB	2 944	-
Summa	60 447	48 482

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	453 661	432 173
Årets avsättning	141 300	125 000
Uttag under året	-110 646	-103 512
Belopp vid årets utgång	484 315	453 661

NAE

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 500	10 300
Karlskoga Energi & Miljö	19 582	18 014
Luleå Energi	416	227
Karlskoga Alltjänst	16 058	-
Thyras AB	-	7 400
Upplupna räntor	9 196	6 186
Förskottsbetalda avgifter/hyror	181 762	175 524
Summa	238 514	217 651

Underskrifter

Karlskoga 2024-05-14



Sixten Österlund



Maria Lunde



Stig-Erik Strömberg



Charlotta Hagberg



Jörgen Jern



Jan Lind




Tobias Israelsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-05-24



Peter Christensen
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 Skogen i Karlskoga, org.nr. 716411–5516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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 identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 24 / 5 2024



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Christensen
Av föreningen vald revisor