

Årsredovisning för
HSB Brf Missionären i Karlskoga
716411-6225

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Brf Missionären 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 Jan Sjögren. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 då stämman beslutade godkänna nya stadgar 2023 för första gången.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Missionären 3 byggdes år 1958.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Filipstadsvägen 19 A - D, Boåsvägen 25 A - D.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	16	1 216,00
4 r o k	22	2 056,00
5 r o k	10	1 096,00
	48	4 368,00

Lokaler: 5 st
Garage: 56 st
P-platser: 41 st varav 4 besöksplatser

Taxeringsvärdet är 29 304 tkr varav byggnadsvärdet är 23 076 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.

Energideklaration är utförd 2019. SA

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

- 1987 - Byte tak
- 1993 - Fönsterbyte, byte entrédörrar, nya hänggrännor, omfärgning fasader samt byte ytterbelysning
- 2001 - Rotrenovering, installation separat ventilation köksfläktar
- 2004 - Renovering tvättstugor och torkrum, klinkers/kakel
- 2005 - Byte lägenhetsdörrar, installation postboxar i entréer
- 2006 - Upprustning yttre miljö, nya planteringar träd, gräsytor, nya cykelställ mm
- 2008 - Nybyggnation av miljöhus för sopsortering
- 2012 - Byte takfönster
- 2013 - Byte tak, hänggrännor och stuprör
- 2014 - Byte värmepump
- 2015 - Dränering delar av hus Boåsvägen 25 A-D
- 2016 - Asfaltering mellan TH-garagen
- 2016 - OVK
- 2016 - Byte tumlare i 25:an
- 2017 - Byte trapphusbelysning till självtändande LED
- 2017 - Byte lås entrédörrar (passerbrickor)
- 2018 - Byte källarbelysning till självtändande LED
- 2018 - Byte samtliga ytterbelysningar till LED
- 2018 - Klippning pilträd
- 2018 - Byte tvättmaskin (1998) i hus 25
- 2019 - Installation robotgräsklippare
- 2019 - Byte tvättmaskin (1998) i hus 19
- 2019 - Byte torktumlare i hus 19
- 2020 - Tak över källartrappnedgångar
- 2020 - Asfaltering parkeringsplatser
- 2020 - Stampsplning
- 2020 - Fuktkontroll bad/kök
- 2022 - OVK
- 2022 - Årlig besiktning rökluckor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ingrid Johansson	ordförande
Anna Fridholm	sekreterare
Rolf Rømmelg	ledamot
Christina Sundqvist	ledamot
Kalle Backman	ledamot
Niklas Källström	ledamot

Marianne Karlsson ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors, t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Johansson, Christina Sundqvist, Kalle Backman och Nicklas Källström.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ingrid Johansson, Anna Fridholm, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening. SA

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ingrid Johansson, ersättare Anna Fridholm.

Valberedning

Valberedningen har varit Kerstin Sjögren, sammankallande och Anne-Marie Bergfelt, Ingalill Tönnerberg och Kerstin Frimodig.

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

Anläggning 2 stycken laddstolpar med 4 stycken laddpunkter.
Anläggning odlingsområde med 10 stycken pallkragar för odling.
Anläggning gräs runt sandlådan i ledparken samt reparation i klätterställning.
Årlig besiktning rökluckor.

Aktiviteter

Under året har diverse aktiviteter och träffar anordnats:

40-års jubileumsfest genomfördes i Samlingslokalen 2023-12-02 då alla fick en skriftlig och muntlig information om föreningens historia. Vidare bjöds det på rostbiffallrik med diverse dryck. Underhållning av Lyans kapell som hade satt ihop låar med sång, mellansnack och frågor kring de 40 åren.

BOK-cafégruppen med 6 deltagare har träffats vid 10 tillfällen. Gruppen fikar, diskuterar litteratur och tipsar varandra om läsvärda böcker.

Handarbetsgruppen med 5 deltagare har under året träffats vid elva tillfällen i föreningens samlingslokal. Gruppen handarbetar, fikar och har trevligt tillsammans.

Vår- och höststädning den 29 april och 28 oktober. Efter höststädningen bjöds deltagarna på en oktoberfest bestående av korv och diverse drycker.

Kurser och träff med nyinflyttade. 1 personer har deltagit i kursen "Ny i styrelsen" och 1 person har deltagit i kursen "Revisor" Träff med nyinflyttade har genomförts där frågor och synpunkter har diskuterats. Tack vare att vi har en stor rymlig samlingslokal har vi kunnat träffa de nyinflyttade för en uppföljning av informationen de får den dag som de tillträder lägenheten. Mycket uppskattat tillfälle som ger båda parter mycket.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2023 med 3 %. Hyrorna var oförändrade under 2023. *SA*

Framtida underhåll

- 2024 - Tvättmaskiner 2 stycken från 2004 hus 19. (Bytes vid behov)
- 2024 - Tvättstuga byte kallmangel hus 25 (bytes vid behov)
- 2024 - Målning taksocklar TH-garagen
- 2024 - Målning väggar och tak pergola
- 2024 - Installation laddning elcyklar och elkickcyklar
- 2024 - Besiktning tak, rensning hängrännor (årligt återkommande)
- 2024 - Besiktning takluckor (årligt återkommande)
- 2024 - Besiktning expansionskärl (4 års intervaller, 2028)
- 2024 - Fuktkontroll bad och kök (3 års intervaller, 2027,2030)
- 2025 - Tvättmaskiner 2 stycken från 2007 hus 25. (Bytes vid behov)
- 2025 - Källare målning väggar/golv
- 2025 - Trapphus målning väggar
- 2026 - Stamspolning
- 2026 - Beskrining pilar Filipstadsvägen (4 års intervaller, 2026, 2030)
- 2029 - Energideklaration
- 2030 - Tvättmaskin grovtvättstuga (2019) hus 19

Budget för år 2024

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

Årsavgifterna höjs 2024-01-01 med 5%. Biluppställningsplatser höjs med 150%. SA

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 029	2 949	2 894	2 861
Resultat efter finansiella poster, tkr	-92	374	-1 051	109
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	656	636	625	618
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	535	527	661	405
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 254	1 305	1 245	1 295
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 047	-	-	-
Likviditet i % *	238	237	161	259
Soliditet i % **	33	33	31	37
Sparande, kr/kvm, totalyta***	64	-	-	-
Räntekänslighet****	2	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	218	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	90	-	-	-

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

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

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

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

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

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter 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.

Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 529 000	213 915	752 018	339 997	373 522
Disposition enligt stämmobeslut				373 522	-373 522
Reservering till fond för YU enl.plan			171 000	-171 000	
lanspråktagande av fond för YU			-290 274	290 274	
Årets resultat					-91 751
Belopp vid årets utgång	1 529 000	213 915	632 744	832 793	-91 751

YU = Yttre underhåll

84

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	713 519
Årets resultat	-91 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-171 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>290 274</u>
Summa till stämmans förfogande	741 042
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>741 042</u>
Summa	741 042

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 028 868	2 949 362
Övriga rörelseintäkter	3	96 359	412 365
		<u>3 125 227</u>	<u>3 361 727</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-2 337 552	-2 303 158
Underhåll	5	-290 274	-106 500
Personalkostnader	6	-290 747	-268 864
Avskrivningar	7	-228 469	-223 397
Rörelseresultat		<u>-21 816</u>	<u>459 808</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38 074	13 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-108 009	-99 492
Resultat efter finansiella poster		<u>-91 751</u>	<u>373 522</u>
Årets resultat		<u>-91 751</u>	<u>373 522</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-91 751	373 522
Reservering till fond för yttre underhåll	-171 000	-170 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	290 274	106 500
Resultat efter fondförändring	<u>27 523</u>	<u>310 022</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 018 763	7 156 928
Inventarier	11	27 187	-
		7 045 950	7 156 928
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		7 045 951	7 156 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		22 900	10 982
Övriga fordringar	12	34 151	4 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	174 463	106 001
		231 514	121 689
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 450 000	1 450 000
<i>Kassa och bank</i>	15	786 481	1 071 141
Summa omsättningstillgångar		2 467 995	2 642 830
SUMMA TILLGÅNGAR		9 513 946	9 799 759

St

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		1 529 000	1 529 000
Upplåtelseavgifter		213 915	213 915
Fond för yttre underhåll		632 744	752 018
		<u>2 375 659</u>	<u>2 494 933</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		832 793	339 995
Årets resultat		-91 751	373 522
		<u>741 042</u>	<u>713 517</u>
Summa eget kapital		<u>3 116 701</u>	<u>3 208 450</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 287 172	4 378 992
		<u>4 287 172</u>	<u>4 378 992</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 189 416	1 321 832
Leverantörsskulder		30 193	75 161
Aktuell skatteskuld		7 173	3 813
Övriga skulder	17	40 721	47 189
Fond för inre underhåll	18	348 935	339 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	493 635	424 811
		<u>2 110 073</u>	<u>2 212 317</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 513 946</u>	<u>9 799 759</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-91 751	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	228 469	-
	<u>136 718</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136 718	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-97 905	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 172	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 985	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117 491	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117 491	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-224 236	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-224 236	-
Årets kassaflöde	-272 742	-
Likvida medel vid årets början	2 532 123	-
Likvida medel vid årets slut	<u>2 259 381</u>	<u>-</u>

SA

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 att få. 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 %.

Markanläggningar

Avskrivning markanläggningar rak avskrivningsplan 10 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	2 838 768	2 756 112
Hyror	220 127	223 212
Elavgifter	24 773	25 438
El laddstolpar	10 627	-
Summa	3 094 295	3 004 762
Avsättning till fond för inre underhåll	-61 999	-54 900
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-3 428	-500
Summa	3 028 868	2 949 362

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	6 505
Överlåtelseavgifter	4 950	3 740
Återbetalning Fora	-	1 427
Ersättning Länsförsäkringar	-	400 688
Övriga intäkter	91 409	5
Summa	96 359	412 365

Övriga intäkter avser Elstöd.

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	286 588	232 893
Reparationer och löpande underhåll	320 463	480 481
Uppvärmning	736 659	664 222
El	282 896	262 965
Vatten	119 496	158 946
Sophämtning	104 134	113 758
Fastighetsförsäkring, Kabel tv, bredband brf	154 202	97 318
Förvaltningskostnader	173 529	160 140
Kommunal fastighetsavgift	91 312	87 952
Övrigt	68 273	44 483
Summa	2 337 552	2 303 158

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 138 kr (10 675 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	290 274	106 500
Summa	290 274	106 500

SA

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	53 554	59 856
Vicevärdsarvode	104 964	101 844
Löner och övriga ersättningar	92 500	68 200
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 800	2 700
Sociala kostnader	36 929	36 264
Summa	290 747	268 864

Medlemmar har hjälpt till med snöskottning och gräsklippning.

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och markanläggningar	221 672	213 321
Inventarier	6 797	10 076
Summa	228 469	223 397

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	37 994	13 201
Ränteintäkter, skattekonto	80	5
Summa	38 074	13 206

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	108 009	99 469
Räntekostnader skattekonto		23
Summa	108 009	99 492

SA

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	15 367 335	15 367 335
-Vid årets början, mark	1 065 000	1 065 000
-Markanläggning	102 363	102 363
-Nyanskaffningar, markanläggning	83 507	-
	<u>16 618 205</u>	<u>16 534 698</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 377 770	-9 164 449
-Årets avskrivning enligt plan	-221 672	-213 321
	<u>-9 599 442</u>	<u>-9 377 770</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 018 763	7 156 928
Bokfört värde byggnader	5 812 271	6 015 357
Bokfört värde mark	1 065 000	1 065 000
Bokfört värde markanläggningar	141 492	76 571
Summa	7 018 763	7 156 928

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 29 304 000 kr (24 727 000 kr). Värdeår 1966.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	22 400 000	5 400 000	27 800 000
Lokaler	676 000	828 000	1 504 000
	<u>23 076 000</u>	<u>6 228 000</u>	<u>29 304 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	378 688	378 688
-Nyanskaffningar	33 984	-
	<u>412 672</u>	<u>378 688</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-378 688	-368 612
-Årets avskrivning enligt plan	-6 797	-10 076
	<u>-385 485</u>	<u>-378 688</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 187	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	266	4 706
Mervärdesskatt	33 885	-
Summa	34 151	4 706

SA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	35 750	12 419
Länsförsäkringar	66 140	53 434
Merförbrukning el	30 965	29 659
Fordran faktura Tele2	-	649
Ränteintäkter	32 710	9 840
Karlskoga Trädgårdstjänst	8 898	-
Summa	174 463	106 001

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors,				
Bunden placering	2,50%	2023-03-03--2024-03-02	500 000	500 000
Bunden placering	3,00%	2023-12-04--2024-12-03	50 000	50 000
Bunden placering	2,50%	2023-01-05--2024-01-04	900 000	900 000
Summa			1 450 000	1 450 000

Not 15 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	777 965	1 065 535
Swish konto	8 516	5 606
Summa	786 481	1 071 141

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 085 812	1 099 644
Stadshypotek	1,76%	2025-04-30	2025-04-30	1 668 610	1 698 318
Swedbank Hypotek		Slutamorterad	2023-11-27	-	106 800
Stadshypotek	4,78%	2026-09-01	2026-09-01	1 097 596	1 109 824
Swedbank Hypotek	1,58%	2026-06-17	2026-06-17	1 133 320	1 189 988
Stadshypotek	1,99%	2027-03-01	2027-03-01	491 250	496 250
				5 476 588	5 700 824
Avgår kortfristig del				-1 189 416	-1 321 832
Summa				4 287 172	4 378 992
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				4 287 172	4 378 992
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 071 980	1 097 596
Amorteringar nästa år				117 436	224 236
				5 476 588	5 700 824
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				469 744	470 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				4 889 408	5 006 800

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

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 508 000	8 508 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>8 508 000</u>	<u>8 508 000</u>

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	24 075	25 748
Arbetsgivaravgift	16 563	19 449
Mervärdesskatt	-	1 992
HSB Karlskoga-Degerfors	83	-
Summa	<u>40 721</u>	<u>47 189</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	339 511	304 087
Årets avsättning	61 999	54 900
Uttag under året	-52 575	-19 476
Belopp vid årets utgång	<u>348 935</u>	<u>339 511</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 438	10 300
Luleå Energi	9 683	8 710
Karlskoga Energi & Miljö	138 749	129 416
Karlskoga Trädgårdstjänst	61 873	33 330
Upplupna räntor	8 350	8 695
Förskottsbetalda avgifter/hyror	263 542	234 360
Summa	<u>493 635</u>	<u>424 811</u>

SA

Underskrifter

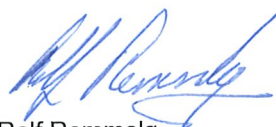
Karlskoga 2024-04-24



Ingrid Johansson



Anna Fridholm



Rolf Rimmelg



Christina Sundqvist

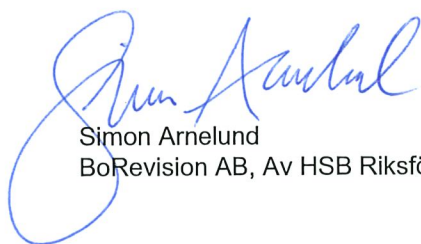


Kalle Backman



Niklas Källström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-04-29



Simon Arnelund
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 Missionären i Karlskoga, org.nr. 716411-6225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Missionären i Karlskoga för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

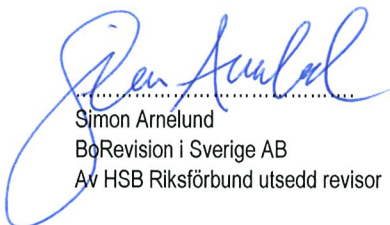
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 29 april 2024



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor