

Årsredovisning för
Brf KarlskogaSenioren
716453-1449

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening KarlskogaSenioren 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

Under verksamhetsåret har Sunefalks städtjänst skött städningen. Yttre fastighetsskötsel har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Mästaren 12 byggdes år 1991-1993.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Skrågatan 4 och Skrågatan 6.

Föreningens 57 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	28	1 931,00
3 r o k	25	2 168,00
4 r o k	4	466,00
	<u>57</u>	<u>4 565,00</u>

P-platser: 15 st

Garage: 24 st

Lokalyta: 360 kvm

Taxeringsvärdet är 48 943 000 kr varav byggnadsvärdet är 39 425 000 kr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kvartalsvis under året.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

- 2015 - Nytt låssystem.
- 2017 - Fasadenovering (slätputs och målning)
- 2020 - Installation solceller
- 2021 - Byte hissar
- 2021 - Nya garageportar

SA

2021 - Renovering entréer
2021 - Anläggning boulebana
2022 - Omdragning ledningar från värmecentral
2022 - Ny värmecentral
2022 - Renovering glashus
2022 - Installation laddboxar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 (57) röstberättigade medlemmar.
Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Dan Hellqvist	ordförande
Birgitta Nilsson	sekreterare
Robert Karlsson	ledamot
Bo Tillander	ledamot
Thommy Sundberg	ledamot
Rolf Karlsson	suppleant

I tur att gå ur styrelsen är ledamöterna Bo Tillander och Thommy Sundberg samt suppleant Rolf Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Hellqvist, Birgitta Nilsson, Robert Karlsson, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Thommy Sundberg

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Dan Gunnarsson samt BoRevision AB. Karin Persson har varit revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Göran Nilsson, ordförande/sammankallande samt Thorbjörn Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har från och med 2019-01-01 en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten 2023.

Årets underhåll

Målning trapphus och tvättstuga - Skrågatan 6
Nytt digitalt bokningssystem tvättstugor.
Ny uteplats och utemöbler baksida fastighet.
Nya trinettkök och induktionsplattor samt sänggrustning i gästlägenheterna.

SA

Framtida underhåll

Målning trapphus och tvättstuga, Skrågatan 4
Förbättrad akustik glashuset (bättre hörselmiljö)

Aktiviteter

Tre stycken medlemsbrev med information till medlemmarna-
Fest 30 års jubileum 27 oktober.
Enskilda medlemmar har arrangerat träffar med fika, grillning, kräftskiva samt manekänguppvisning mm.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2023. Hyra för gästlägenhet höjdes under 2023 från 150 kronor/natt till 200 kronor/natt.

Budget för nästa år

Årsavgifter beräknas höjas med 5,6% 2024-01-01. Ingen höjning beräknas för p-platser/hyra av gästlägenhet.

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 158 000 kr.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 117	4 096	4 050	4 075	4 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	1	236	-87	826	512
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	870	869	863	871	870
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	498	433	405	369	370
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	6 741	6 805	6 868	6 931	6 993
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	6 249				
Likviditet i % *	244	184	190	365	230
Soliditet i % **	32	31	31	31	30
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	235				
Räntekänslighet i % ****	7,8				
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	170				
Årsavgift/totala intäkter i %	94				

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

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

SA

021

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 230 998	1 522 291	7 646 098	235 872
Disposition enligt stämmobeslut			235 872	-235 872
Reservering till fond för YU enl beslut från styrelsen		151 000	-151 000	
lanspråktagande av fond för YU		-230 776	230 776	
Årets resultat				1 149
Belopp vid årets utgång	5 230 998	1 442 515	7 961 746	1 149

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	7 881 970
Årets resultat	1 149
Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen	-151 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	230 776
Summa till stämmans förfogande	7 962 895

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning 7 962 895 SA

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	4 117 373	4 095 883
Övriga rörelseintäkter	3	97 055	37 511
		<u>4 214 428</u>	<u>4 133 394</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-2 271 503	-1 976 714
Underhåll	5	-230 776	-237 407
Personalkostnader	6	-94 037	-82 954
Avskrivningar	7	-927 173	-899 889
Övriga rörelsekostnader		-	-113 954
Rörelseresultat		<u>690 939</u>	<u>822 476</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 772	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-691 562	-586 604
Resultat efter finansiella poster		<u>1 149</u>	<u>235 872</u>
Resultat före skatt		<u>1 149</u>	<u>235 872</u>
Årets resultat		<u>1 149</u>	<u>235 872</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 149	235 872
Reservering till fond för yttre underhåll	-151 000	-92 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	230 776	237 407
Resultat efter fondförändring	<u>80 925</u>	<u>381 279</u>

SA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	43 687 281	44 319 592
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	66 072	88 095
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	116 250
		<u>43 753 353</u>	<u>44 523 937</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 753 353</u>	<u>44 523 937</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 599	750
Övriga fordringar		180 938	137 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	135 234	118 654
		<u>322 771</u>	<u>257 331</u>
Kassa och bank		1 997 349	1 685 149
Summa omsättningstillgångar		<u>2 320 120</u>	<u>1 942 480</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 073 473</u>	<u>46 466 417</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 230 998	5 230 998
Fond för yttre underhåll		1 442 515	1 522 291
		<u>6 673 513</u>	<u>6 753 289</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 961 746	7 646 098
Årets resultat		1 149	235 872
		<u>7 962 895</u>	<u>7 881 970</u>
Summa eget kapital		<u>14 636 408</u>	<u>14 635 259</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>26 117 679</u>	<u>21 958 835</u>
		26 117 679	21 958 835
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 657 220	9 104 168
Leverantörsskulder		48 846	195 287
Skatteskulder		6 856	8 642
Övriga kortfristiga skulder		875	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>605 589</u>	<u>564 226</u>
		5 319 386	9 872 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 073 473</u>	<u>46 466 417</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	1 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	927 173
	<u>928 322</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	928 322
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-65 440
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-105 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	756 893
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-156 089
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 089
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	8 832 610
Amortering av låneskulder	-9 120 714
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-288 104
Årets kassaflöde	312 700
Likvida medel vid årets början	1 685 149
Likvida medel vid årets slut	<u>1 997 849</u> <i>SA</i>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången 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 nominellte 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 från 2018 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 1,48 %.

Ingen avskrivning sker på marken.

Markanläggningar skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 10-50 år.

Laddstoplar skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 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 styrelsens beslut. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2018 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. Från 2019-01-01 sker reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter enligt underhållsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 969 656	3 968 556
Hyror	135 464	128 650
Debiterade Elavgifter	17 409	777
Summa	4 122 529	4 097 983
Hysesbortfall garage	-350	
Hysesbortfall p-platser	-4 806	-2 100
Summa	4 117 373	4 095 883

I årsavgiften ingår kostnaden för el, värm och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt	97 055	37 511
Summa	97 055	37 511

I övrigt ingår bland annat elstöd med 75 tkr (0 kr) samt återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (11 tkr).

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snörenhållning	156 259	200 813
Reparationer och löpande underhåll	693 164	566 087
Uppvärmning	471 009	409 308
El	256 313	216 651
Vatten	111 560	84 315
Sophämtning	50 816	50 741
Övriga avgifter	180 305	165 789
Förvaltningskostnader	160 922	147 759
Kommunal fastighetsavgift	100 003	96 013
Övrigt	91 152	39 238
Summa	2 271 503	1 976 714

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Borevision AB med 14 950 kr (13 076 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	230 776	237 407
Summa	230 776	237 407

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	71 300	68 200
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 600	-
Löner och ersättningar	8 090	2 250
Sociala kostnader	13 047	12 504
Summa	94 037	82 954

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	905 150	877 866
Maskiner och andra tekniska anläggningar	22 023	22 023
Summa	927 173	899 889

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	691 558	586 604
Räntekostnader skattekonto	4	-
Summa	691 562	586 604

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	54 785 694	54 506 270
-Nyanskaffningar, byggnad	143 750	461 224
-Utrangeringar, byggnad	-	-181 800
-Vid årets början, mark	2 986 299	2 986 299
-Vid årets början, markanläggning	2 891 375	2 615 000
-Nyanskaffningar, markanläggning	129 089	276 375
	<u>60 936 207</u>	<u>60 663 368</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 343 776	-15 533 756
-Återföring avskrivning utrangering	-	67 846
-Årets avskrivning enligt plan	-905 150	-877 866
	<u>-17 248 926</u>	<u>-16 343 776</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 687 281	44 319 592
Bokfört värde byggnader	39 372 559	40 041 248
Bokfört värde mark	2 986 299	2 986 299
Bokfört värde markanläggning	1 328 423	1 292 045
Summa	43 687 281	44 319 592

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 48 943 000 kr. Värdeår 1992.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	39 000 000	9 000 000	48 000 000
Lokaler	425 000	518 000	943 000
	<u>39 425 000</u>	<u>9 518 000</u>	<u>48 943 000</u>

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	232 225	122 107
-Nyanskaffningar	-	110 118
	<u>232 225</u>	<u>232 225</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 130	-122 107
-Årets avskrivning enligt plan	-22 023	-22 023
	<u>-166 153</u>	<u>-144 130</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 072	88 095

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	23 332	23 304
Securitas	4 264	3 900
Bravida	7 150	6 500
Länsförsäkringar	100 488	84 950
Summa	135 234	118 654

St

De

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	4 357 999	4 404 399
Stadshypotek	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	-	4 481 438
Stadshypotek	1,65%	2023-03-30	2023-03-30	-	4 418 642
Stadshypotek	1,63%	2026-03-30	2026-03-30	4 385 550	4 418 642
Stadshypotek	3,08%	2027-03-30	2027-03-30	4 385 550	4 418 642
Stadshypotek	1,80%	2024-03-30	2024-03-30	4 414 868	4 460 620
Stadshypotek	1,83%	2025-03-30	2025-03-30	4 414 868	4 460 620
Stadshypotek	4,29%	2026-03-30	2026-03-30	1 461 484	-
Stadshypotek	4,20%	2027-03-30	2027-03-30	1 461 484	-
Stadshypotek	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	1 462 582	-
Stadshypotek	4,47%	2026-12-01	2026-12-01	2 215 257	-
Stadshypotek	4,70%	2025-12-01	2025-12-01	2 215 257	-
Summa				30 774 899	31 063 003
Avgår kortfristig del				-4 657 220	-9 104 168
Summa				26 117 679	21 958 835
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				26 117 679	21 958 835
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 369 116	8 816 064
Amorteringar nästa år				288 104	288 104
				30 774 899	31 063 003
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 152 416	1 152 416
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				29 334 379	29 622 483

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

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 195	12 870
Karlskoga energi & miljö	97 287	75 982
Bidrag Naturvårdsverket	-	69 093
Karlskoga trädgårdstjänst	11 565	10 671
Luleå energi	11 046	9 280
Upplupna räntor	115 491	80 436
Förskottsbetalda avgifter/hyror	356 005	305 894
Summa	605 589	564 226

Underskrifter

Karlskoga 2024-03-06



Dan Hellqvist



Birgitta Nilsson



Thommy Sundberg

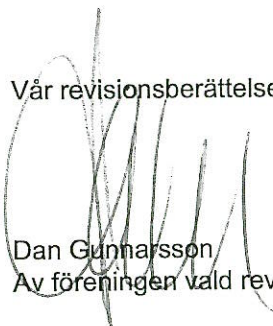


Robert Karlsson



Bo Tillander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3-2024



Dan Gunnarsson
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB

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 Brf Karlskogaseniorerna, org.nr. 716453-1449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlskogaseniorerna 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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.
- 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 förtroendevalda 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.

SA

DA

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 Brf Karlskogasiorens 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 från BoRevision 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 tryggsätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

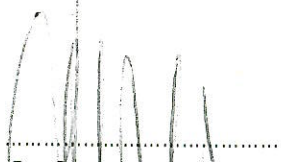
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 överträdelse 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 17/3 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Dan Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

