

Årsredovisning för
HSB brf Traktorn i Karlskoga
776400-0803

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
15

Förvaltningsberättelse 2023

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

Verksamheten

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 Raimo Motin. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. Städning av TS Lokalvärd.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Fastigheter

Föreningens fastighet Traktorn 1 byggdes år 1950-51.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 13 trapphus med adresserna Kilstavägen 1 A -C, Kamratstigen 2 A - B, 4 A - B, 6 A - C, Såningsvägen 2, 4 A - B.

Föreningens 102 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	24	732
2 rok	36	1 932
3 rok	36	2 553
4 rok	6	555
	<u>102</u>	<u>5 772</u>

Lokaler: 5 st
Garage: 66 st
P-platser: 41 st

Taxeringsvärdet är 37 820 tkr varav byggnadsvärdet är 29 329 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 år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2013 - Byte av tvättmaskinspark

2014 - Byte av garagefasader

2014 - Inplåtning av skortstenar

2016 - Tvättning fasader
2017 - Byte av garagetak
2019 - Underhållsreparationer av balkonger
2020 - Tvättning garageportar samt fasader

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 103 (103) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Emil Herlufsén	ordförande
Monica Hallberg	sekreterare
Danny Lekmyr	ledamot
Emelie Nyström	ledamot
Jorunn Belsvik	ledamot
Per Cavallie	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emil Herlufsén, Monica Hallberg, Emelie Nyström, samt Jorunn Belsvik som har meddelat att hon inte sitter kvar då hon flyttar från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Emil Herlufsén, Raimo Motin, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Nicolas Ly samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Emil Herlufsén.

Valberedning

Ingen valberedning under året.

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

Nya tvättmaskiner.
Nya lyktstolpar.
Nya parkeringar.
Reparationer av plåttak.
Installation av 6 st laddstolpar

Framtida underhåll

Nya fönster.
Ny asfalt.
Ny belysning.

Aktiviteter

Deltagit vid föreningsstämman.
Deltagit vid budgetkonferensen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna samt hyror för lokaler, garage och biluppställningsplatser var oförändrade under 2023.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 186 tkr.

Årsavgifterna höjs med 4% 2024-01-01.
P-plats motorvärmare höjs med 38,46% 2024-01-01.
P-plats utan motorvärmare höjs med 100% 2024-01-01.
Hyror för garage för 320 kronor/månad 2024-01-01.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 121	4 123	4 040	4 016	3 983
Resultat efter finansiella poster, tkr	-736	188	370	692	409
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	653	653	640	634	627
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	643	554	530	476	470
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 144	1 199	1 253	1 306	1 360
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	918	-	-	-	-
Likviditet i % *	331	448	433	436	398
Soliditet i % **	32	36	34	32	27
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	16	-	-	-	-
Räntekänslighet i % ****	2	-	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	257	-	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	88	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	227 940	32 600	699 833	3 353 571	187 846
Disposition enligt stämmobeslut				187 846	-187 846
Reservering till fond för YU enl.plan			147 000	-147 000	
lanspråktagande av fond för YU			-699 744	699 744	
Årets resultat					-736 423
Belopp vid årets utgång	227 940	32 600	147 089	4 094 161	-736 423

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

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.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 541 417
Årets resultat	-736 423
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-147 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	699 744
Summa till stämmans förfogande	3 357 738
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	2 857 738
	3 357 738

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

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	4 120 568	4 123 437
Övriga rörelseintäkter	3	155 513	32 315
		<u>4 276 081</u>	<u>4 155 752</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 710 184	-3 200 465
Underhåll	5	-699 744	-167 606
Personalkostnader	6	-221 797	-216 145
Avskrivningar	7	-293 300	-276 510
Rörelseresultat		<u>-648 944</u>	<u>295 026</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63 683	33 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-151 162	-140 215
Resultat efter finansiella poster		<u>-736 423</u>	<u>187 846</u>
Årets resultat		<u>-736 423</u>	<u>187 846</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	-736 423	187 846
Reservering till fond för yttre underhåll	-147 000	-143 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	699 744	167 606
Resultat efter fondförändring	<u>-183 679</u>	<u>212 452</u>

me

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, mark och markanläggningar	10	6 263 886	6 379 013
Inventarier	11	20 525	30 788
		<u>6 284 411</u>	<u>6 409 801</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 284 412</u>	<u>6 409 802</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 282	8 247
Swedbank underkonto		2 079 394	2 039 164
Övriga fordringar	12	17 187	11 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	190 924	141 635
		<u>2 289 787</u>	<u>2 200 507</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 600 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>	15	513 959	1 247 813
Summa omsättningstillgångar		<u>5 403 746</u>	<u>6 048 320</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 688 158</u>	<u>12 458 122</u>

lma

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		227 940	227 940
Upplåtelseavgifter		32 600	32 600
Fond för yttre underhåll		147 089	699 833
		<u>407 629</u>	<u>960 373</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 094 161	3 353 570
Årets resultat		-736 423	187 846
		<u>3 357 738</u>	<u>3 541 416</u>
Summa eget kapital		<u>3 765 367</u>	<u>4 501 789</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>5 525 324</u>	<u>5 842 180</u>
		5 525 324	5 842 180
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 080 026	1 077 310
Leverantörsskulder		288 120	113 981
Aktuell skatteskuld		25 297	17 829
Övriga skulder	17	57 382	11 855
Fond för inre underhåll	18	308 052	292 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	638 590	600 575
		<u>2 397 467</u>	<u>2 114 153</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 688 158</u>	<u>12 458 122</u>

dm

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-736 423	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	293 300	-
	<u>-443 123</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-443 123	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-49 050	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	280 599	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-211 574	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 910	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167 910	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-314 140	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 140	-
Årets kassaflöde	-693 624	-
Likvida medel vid årets början	5 886 977	-
Likvida medel vid årets slut	5 193 353	-

idv

Belopp i kr om inget annat anges.

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, markanläggning

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 0,8 %.

Garage rak avskrivningsplan 30 år t o m år 2036. Laddstolpar och nya p-platser sker enligt rak avskrivningsplan på 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

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 ^{id} man
balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 768 324	3 768 324
Hyror	394 192	395 622
Fsg elladdning (laddstolpar)	3 153	-
Summa	4 165 669	4 163 946
Avsättning till fond för inre underhåll	-40 201	-35 599
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-4 900	-4 910
Summa	4 120 568	4 123 437

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	11 556
Överlåtelseavgifter	16 840	10 560
Elstöd	138 668	-
Övrigt	5	10 199
Summa	155 513	32 315

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	547 407	426 003
Reparationer och löpande underhåll	492 141	300 388
Uppvärmning	996 824	937 633
El	532 685	479 586
Vatten	320 449	301 365
Sophämtning	120 716	121 372
Fastighetsförsäkringar, KabelTV	176 882	153 685
Förvaltningskostnader	254 991	234 323
Kommunal fastighetsavgift	131 800	131 800
Övrigt	136 289	114 310
Summa	3 710 184	3 200 465

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 458 kr (10 705 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	699 744	167 606
Summa	699 744	167 606

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	80 488	77 102
Vicevärdsarvode	77 583	75 000
Löner och andra ersättningar	13 600	25 700
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 170	1 104
Sociala kostnader	48 956	37 239
Summa	221 797	216 145

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	266 246	266 248
Markanläggningar	16 791	-
Inventarier	10 263	10 262
Summa	293 300	276 510

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	63 562	33 023
Ränteintäkter, skattekonto	121	12
Summa	63 683	33 035

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	151 162	140 215
Summa	151 162	140 215

Kör

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	22 151 680	22 151 680
-Vid årets början, mark	162 625	162 625
-Vid årets början, markanläggning	208 097	208 097
-Nyanskaffningar, markanläggningar	167 910	-
	<u>22 690 312</u>	<u>22 522 402</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 143 389	-15 877 141
-Årets avskrivning enligt plan	-283 037	-266 248
	<u>-16 426 426</u>	<u>-16 143 389</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 263 886	6 379 013
Bokfört värde byggnader	5 950 142	6 216 388
Bokfört värde mark	162 625	162 625
Bokfört värde markanläggningar	151 119	-
Summa	6 263 886	6 379 013

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 37 820 000 kr. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	28 000 000	7 200 000	35 200 000
Lokaler	1 329 000	1 291 000	2 620 000
	<u>29 329 000</u>	<u>8 491 000</u>	<u>37 820 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	172 873	172 873
	<u>172 873</u>	<u>172 873</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-142 085	-131 823
-Årets avskrivning enligt plan	-10 263	-10 262
	<u>-152 348</u>	<u>-142 085</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 525	30 788

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	865	11 461
Momsfordringar	16 322	-
Summa	17 187	11 461

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	20 905	20 260
Länsförsäkringar	103 721	85 486
Q Security	24 895	22 751
Ränteintäkter	41 403	13 138
Summa	190 924	141 635

0
max

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	3,00 %	2023-08-26--2024-08-25	700 000	700 000
Bunden placering	2,50%	2023-02-26--2024-02-25	1 400 000	1 400 000
Bunden placering	3,00%	2023-09-14--2024-09-13	500 000	500 000
Summa			2 600 000	2 600 000

Not 15 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	505 604	1 241 760
Handkassa	8 355	6 053
Summa	513 959	1 247 813

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	2,15%	2026-11-25	2026-11-25	720 831	720 831
Stadshypotek	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	763 170	795 530
Swedbank Hypotek	1,68%	2024-11-25	2024-11-25	528 218	528 218
Swedbank Hypotek	4,58%	2024-08-23	2024-08-23	254 668	271 668
Swedbank Hypotek	2,07%	2026-12-22	2026-12-22	512 000	576 000
Nordea Hypotek	1,75%	2025-05-21	2025-05-21	1 636 584	1 720 524
Swedbank Hypotek	1,95%	2026-09-24	2026-09-24	756 197	793 065
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	751 106	787 750
Stadshypotek	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	682 576	725 904
Summa				6 605 350	6 919 490
Avgår kortfristig del				-1 080 026	-1 077 310
Summa				5 525 324	5 842 180
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 525 324	5 842 180
Kortfristig del exklusive amorteringar				765 886	763 170
Amorteringar nästa år				314 140	314 140
				6 605 350	6 919 490
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 256 560	1 256 560
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				5 034 650	5 348 790

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

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 692 840	12 692 840
Varav i eget förvar	-	-
	12 692 840	12 692 840

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	26 482	1 875
Mervärdesskatt	-	8 016
Arbetsgivaravgift	22 695	1 964
Dubbelinbetald ränta	8 205	-
Summa	57 382	11 855

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	292 603	275 725
Årets avsättning	40 202	35 600
Uttag under året	-24 753	-18 722
Belopp vid årets utgång	308 052	292 603

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 714	10 506
Karlskoga Trädgårdstjänst	38 408	27 795
Karlskoga Energi & Miljö	205 369	187 130
Luleå Energi	18 865	16 545
Stena	-	788
Upplupna räntor	20 873	20 638
Förskottsbetalda avgifter/hyror	343 361	337 173
Summa	638 590	600 575

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt beslut om portlås-system för ca 477 000 kr har antagits av styrelsen och arbetet beräknas påbörjas i början av 2024.

all

Underskrifter

Karlskoga 2024-03-20



Emil Herlufsén



Monica Hallberg



Danny Lekmyr



Emelie Nyström

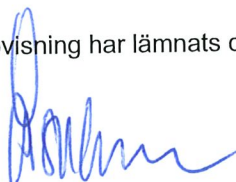


Jorunn Belsvik

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2024-03-28



Nicolas Ly
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. Föreningssammanslutningen 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 Traktorn i Karlskoga, org.nr. 776400-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Traktorn 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

U
ABC

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Karlskoga den 28/3 2024

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nicolas Ly
Av föreningen vald revisor