

Årsredovisning för
HSB brf Mårbacka i Karlskoga
776400-0944

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-5
6
7-8
9
10-15
16

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mårbacka 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 Annelie Ljusterås Palmgren. Fastighetsskötseln samt städning ombesörjs av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Yrkesskolan 1 byggdes år 1960.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Mårbackavägen 9 A - E, 11 A - B, 13 A - E, 15 A - C.

Föreningens 125 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	16	716,00
2 r o k	34	1 876,00
3 r o k	57	3 960,00
4 r o k	18	1 597,50
	<u>125</u>	<u>8 149,50</u>

Lokaler: 14 st
Garage: 68 st
P-platser: 49 st

Taxeringsvärdet är 52 576 tkr varav byggnadsvärdet är 41 793 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 2023-08-28.

Energideklaration är utförd år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2013 - Byte av lägenhetsdörrar.
2019 - Solceller
2019 - Miljöhus
2019 - Ytterbelysning
2019 - Portlås
2022 - Byte av expansionskärl

CA

2022 - Nedmontering av skorsten
2022 - Byte armatur innergård och baksida

Föreningen för en fortsatt dialog med Trafikverket angående den nya rondellen vid Ekebykorset då vissa skador på fasaderna till följd av sättningar har noterats. En HSB jurist från HSB Riksförbund är inkopplad i ärendet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 126 (126) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Lars-Olov Vestling	ordförande
Iren Göransson	sekreterare
Bernt Göransson	ledamot
Annelie L. Palmgren	ledamot
Ann Lindström	ledamot
Christina Melker	ledamot
Linda Wahlström	ledamot, utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Iren Göransson, Christina Melker och Annelie Ljusterås-Palmgren.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Olov Vestling, Ann Lindström, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva Kjellström och som suppleant Marie Olsson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lars-Olov Vestling.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Karlsson ordförande och Kerstin Karlsson.

SA

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

Nytt staket i lekpark.
Ny trapparmaur i alla hus.
Laddstolpe elbil.
Ny torktumlare i 13 huset.
Motorvärmare bytta (återstående 10 stycken)

Aktiviteter

Informationsmöte med Trafikverket.
Årsmöte.
Budgetkonferens.
Dagskonferens i juridik anordnad av HSB Karlskoga-Degerfors.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 1,5% 2023. Hyror på garage och p-platser var oförändrade 2023.

Framtida underhåll

Helmålning källare.
Målning trapphus.
Byte av tvättmaskin (veckotvätt) grovtvättstugan.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 138 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgiften höjs med 2,5 % fr o m 2024-01-01. Hyror på garage och p-platser beräknas vara oförändrade 2024.

ST

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 953	3 918	3 834	3 855
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143	269	-13	424
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	484	476	465	467
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	422	394	387	356
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	670	681	693	704
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	605	-	-	-
Likviditet i % *	423	457	411	443
Soliditet i % **	47	48	46	46
Sparande, kr/kvm, totalyta***	27	-	-	-
Räntekänslighet****	2	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	186	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	96	-	-	-

* 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.

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.

SA

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	294 700	757 428	5 788 316	268 645
Disposition enligt stämmobeslut			268 645	-268 645
Reservering till fond för YU enl.plan		132 000	-132 000	
lanspråktagande av fond för YU		-312 559	312 559	
Årets resultat				-143 008
Belopp vid årets utgång	294 700	576 869	6 237 520	-143 008

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 056 962
Årets resultat	-143 008
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-132 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	312 558
Summan till stämmans förfogande	6 094 512

Styrelsen föreslår följande disposition:

balanseras i ny räkning	6 094 512
Summa	6 094 512

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	3 952 730	3 917 853
Övriga rörelseintäkter	3	169 983	127 456
		<u>4 122 713</u>	<u>4 045 309</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-3 442 833	-3 215 011
Periodiskt underhåll	5	-312 559	-66 889
Personalkostnader	6	-270 456	-227 842
Avskrivningar	7	-208 279	-207 065
Rörelseresultat		<u>-111 415</u>	<u>328 503</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	168 161	60 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-199 754	-120 631
Resultat efter finansiella poster		<u>-143 008</u>	<u>268 645</u>
Årets resultat		<u>-143 008</u>	<u>268 645</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-143 008	268 645
Reservering till fond för yttre underhåll	-132 000	-109 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	312 559	66 889
Resultat efter fondförändring	<u>37 551</u>	<u>226 534</u>

SK

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, markanläggningar	10	4 665 522	4 847 059
Inventarier	11	43 777	58 369
		<u>4 709 299</u>	<u>4 905 428</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 709 300</u>	<u>4 905 429</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	1 100
Swedbank underkonto		2 434 401	1 370 603
Övriga fordringar	12	5 638	3 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	255 830	148 973
		<u>2 697 169</u>	<u>1 523 780</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	6 800 000	6 800 000
<i>Kassa och bank</i>	15	488 306	1 485 377
		<u>9 985 475</u>	<u>9 809 157</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 985 475</u>	<u>9 809 157</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 694 775</u>	<u>14 714 586</u>

8

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		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		576 869	757 428
		871 569	1 052 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 237 520	5 788 316
Årets resultat		-143 008	268 645
		6 094 512	6 056 961
Summa eget kapital		6 966 081	7 109 089
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 553 515	3 166 470
		2 553 515	3 166 470
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 906 886	2 386 691
Leverantörsskulder		93 367	30 310
Aktuell Skatteskuld		32 103	24 286
Övriga skulder	17	71 785	54 971
Fond för inre underhåll	18	1 402 678	1 272 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	668 360	670 202
		5 175 179	4 439 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 694 775	14 714 586

SA

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	-143 008	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	208 279	-
	<u>65 271</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65 271	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-109 591	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	215 957	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 637	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 150	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 150	-
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Amortering av låneskulder	-92 760	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 760	-
Årets kassaflöde	66 727	-
Likvida medel vid årets början	9 655 980	-
Likvida medel vid årets slut	9 722 707	-

SX

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,8%, miljöhus 20 år.

Maskiner och inventarier

Avskrivning på inventarier till lekparken sker enligt en rak 10-årig plan.

Markanläggning

Avskrivning på elstolpe sker enligt en rak 10-årig plan.

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	3 697 824	3 643 068
Hyror	285 243	285 268
Elavgifter	250 195	236 593
Summa	4 233 262	4 164 929
Avsättning till fond för inre underhåll	-267 901	-237 101
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-12 631	-9 975
Summa	3 952 730	3 917 853

I Elavgifter ingår försäljning av solenergi med 3.710 kr (2.125 kr.)
I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten. Hushållsel tillkommer.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	9 375	12 540
Återbäring Länsförsäkringar	-	11 915
FORA	-	2 707
Elstöd	137 091	-
Övrigt	23 517	100 294
Summa	169 983	127 456

I övrigt ingår ersättning från Länsförsäkringar pga vattenskada med (0 kr) 86.742 kr.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, städning, och förbrukningsmaterial	434 716	416 824
Reparationer och löpande underhåll	542 201	519 513
Uppvärmning fjärrvärme	1 016 017	893 086
El	403 259	355 881
Vatten	260 988	231 454
Sophämtning	110 577	109 732
Fastighetsförsäkring, kabeltv	129 316	117 094
Förvaltningskostnader	280 231	256 864
Kommunal fastighetsavgift	168 760	168 760
Övrigt	96 768	145 803
Summa	3 442 833	3 215 011

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 195 kr (12 944 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	312 559	66 889
Summa	312 559	66 889

SA

Not 6 Anställda och förtroendevalda

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	108 023	89 011
Övriga arvoden	23 564	8 698
Vicevärdsarvode	92 640	91 144
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	7 282	6 876
Sociala kostnader	38 947	32 113
Summa	270 456	227 842

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	192 472	192 473
Markanläggningar	1 215	-
Inventarier	14 592	14 592
Summa	208 279	207 065

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	164 755	60 758
Ränteintäkter, skattekonto	71	15
Ändrad skatt beslut SKV	3 335	-
Summa	168 161	60 773

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	199 754	120 631
Summa	199 754	120 631

SA

Not 10 Byggnader, mark, markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen äger fastigheten Yrkesskolan 1 i Karlskoga.		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	13 327 588	13 327 588
-Vid årets början, markanläggning	12 150	-
-Vid årets början, mark	449 100	449 100
	<u>13 788 838</u>	<u>13 776 688</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 929 629	-8 737 156
-Årets avskrivning enligt plan	-193 687	-192 473
	<u>-9 123 316</u>	<u>-8 929 629</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 665 522	4 847 059
Bokfört värde byggnader	4 216 422	4 397 959
Bokfört värde mark	449 100	449 100
Summa	4 665 522	4 847 059

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 52 576 000 kr. Värdeår 1960

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	41 000 000	10 000 000	51 000 000
Lokaler	793 000	783 000	1 576 000
	<u>41 793 000</u>	<u>10 783 000</u>	<u>52 576 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	373 279	373 279
	<u>373 279</u>	<u>373 279</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-314 910	-300 318
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-14 592	-14 592
	<u>-329 502</u>	<u>-314 910</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 777	58 369

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	491	3 104
Momsfordran	5 147	-
Summa	5 638	3 104

ga

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	11 412	11 352
Länsförsäkringar	98 654	83 788
Securitas	-	10 245
Ränteintäkter	145 764	43 588
Summa	255 830	148 973

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,50%	2023-02-26--2024-02-25	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	2,50%	2023-02-26--2024-02-25	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	2,50%	2023-01-18--2024-01-17	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-09--2024-03-08	1 000 000	1 000 000
Summa			6 800 000	6 800 000

De bundna placeringar som förfaller i början av året får 3% ränta på 1 år.

Not 15 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	488 306	1 485 377
Summa	488 306	1 485 377

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	prel 6,050%	2024-02-19	2024-02-19	2 176 408	2 201 864
Stadshypotek	4,31%	2024-10-30	2024-10-30	571 235	590 815
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	1 896 007	1 917 311
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	699 228	719 644
Stadshypotek	prel 6,25%	2024-03-15	2024-03-15	117 523	123 527
Delsumma				5 460 401	5 553 161
Avgår kortfristig del				-2 906 886	-2 386 691
Summa				2 553 515	3 166 470

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	2 553 515	3 166 470
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 814 126	2 293 931
Amorteringar nästa år	92 760	92 760
	5 460 401	5 553 161

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	371 040	371 040
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	4 996 601	5 089 361

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2023 och 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

SA

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 597 000	9 597 000
Varav i eget förvar	-879 000	-879 000
	8 718 000	8 718 000

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	40 282	33 687
Arbetsgivaravgift	25 298	20 753
Mervärdesskatt	-	531
Övriga kortfristiga skulder	6 205	-
Summa	71 785	54 971

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 272 567	1 269 149
Årets avsättning	267 901	237 101
Uttag under året	-137 790	-233 683
Belopp vid årets utgång	1 402 678	1 272 567

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 565	12 870
Upplupna räntor	26 620	20 076
Förskottsbetalda avgifter/hyror	401 614	396 870
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	35 929
Karlskoga Energi o Miljö	208 434	188 599
Luleå Energi	18 127	15 858
Summa	668 360	670 202

SA

Underskrifter

Karlskoga 2024-02-19


Lars-Olov Westling


Christina Melker


Iren Göransson

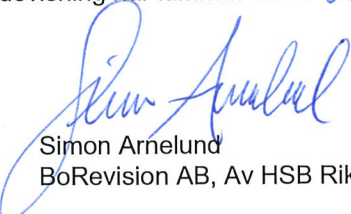

Annelie Ljusterås Palmgren


Bernt Göransson


Ann Lindström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-02-28


Eva Kjellström
Av föreningen vald revisor


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 Mårbacka i Karlskoga, org.nr. 776400-0944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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.

SA

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 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 28 / 2 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Eva Kjellström
Av föreningen vald revisor