

Årsredovisning för
HSB brf Rosendal i Karlskoga
716411-5235

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rosendal 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 Lars Rylin. Karlskoga Alltjänst har från hösten-23 skött yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Rosendal övre 7, Rosendal nedre 1 och 3 byggdes år 1914 och ombyggdes år 1975 - 76.

På fastigheten finns 33 bostadshus med tillsammans 132 ingångar med adresserna Rosendal 1 - 12, 14 - 17, 18 - 29, 32 - 36.

Föreningens 132 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	66	5 478
4 r o k	66	6 567
	<u>132</u>	<u>12 045</u>

Garage: 138 st, varav 6 st för uthyring

P-platser: 93 st, varav 3 st reserverade för elbilar under laddning

Taxeringsvärdet är 41 778 tkr varav byggnadsvärdet är 28 710 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2023-09-11.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000, Fjärrvärme.

2010-2013, Genomförd fasadrenovering med tilläggsisolering och fönsterbyte.

2020, 2022 - Målning av hus.

2020, Ersättning/nybyggnation av 2 st förråd.

2022, Byte av garageportar.

2022, Installation av laddboxar. SA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (133) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen sammansättning

Viktor Edström	ordförande
Ronny Thelander	vice ordförande
Helena Boman	ledamot, sekreterare
Maria Major	ledamot
Elizabeth Melander	ledamot
Lars Rylin	ledamot, vicevärd
Ann-Charlotte Jansson	ledamot, studieledare
Erik Fohrman	ledamot, t o m 2023-08-31
Donald Johansson	ledamot
Per-Anders Johansson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Charlotte Jansson, Donald Johansson, Maria Major, Lars Rylin samt suppleanterna Laura Sumanen, Fredrik Eriksson och Marin Ericson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ronny Thelander, Viktor Edström, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christer Hafvenstein samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lars Rylin.

Valberedning.

Valberedningen har bestått av Karin Ågren. *St*

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 reparationer och underhåll

Dränering i Dalen, hus 17 och 9 inklusive nya källartrappor.
Målning av förråd/uthus.
Renovering/byte av staket mot Noravägen.
Återplantering av fem stycken träd i allén, längs genomfarter.

Framtida underhåll

Upprustning av lekparken (brister vid besiktning)
Utbyte/nybyggnation av ett förråd.
Upprustning av källartrappor (succesivt).
Målning av fasad på Rosen samt staket/plank i området.

Aktiviteter

Diverse kurser med HSB Karlskoga-Degerfors.
Vår och höst städning med fika.
K-märkt utgiven med 4 nummer under 2023.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4% 2023, hyror för garage var oförändrade.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 438 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgifterna höjdes med 2% 2024-01-01, hyror för garage beräknas vara oförändrade under 2024. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 949	6 711	6 732	6 726
Resultat efter finansiella poster, tkr	-570	-407	-535	-75
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	604	581	581	581
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	319	273	302	257
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 054	2 155	2 257	2 281
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 038	-	-	-
Likviditet i % *	156	183	290	291
Soliditet i % **	22	22	22	23
Sparande, kr/kvm, totalyta***	199	-	-	-
Räntekänslighet****	3	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	153	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	99	-	-	-

* 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, vatten och gemensam el. Hushållsel ingår inte i föreningens energikostnad eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang.

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

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

Upplysning vid förlust

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	541 200	1	8 257 835	-406 704
Disposition enligt stämmobeslut		1 000 000	-1 406 704	406 704
Reservering till fond för YU enl.plan		380 000	-380 000	
lanspråktagande av fond för YU		-1 380 000	1 380 000	
Årets resultat				-569 958
Belopp vid årets utgång	541 200	1	7 851 131	-569 958

YU = Yttre underhåll SA

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 851 131
Årets resultat	-569 958
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-380 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 380 000
Summa till stämmans förfogande	7 281 173
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fonden för yttre underhåll	1 500 000
Balanseras i ny räkning	5 781 173
	7 281 173

Fonden för Yttre Underhåll töms i och med årets resultatdisposition.

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	6 948 952	6 711 356
Övriga rörelseintäkter	3	55 654	43 743
		<u>7 004 606</u>	<u>6 755 099</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 842 187	-3 365 817
Periodisk underhåll	5	-1 588 853	-1 522 588
Personalkostnader	6	-325 501	-327 370
Avskrivningar	7	-1 328 445	-1 319 499
Övriga rörelsekostnader	8	-	-156 148
Rörelseresultat		<u>-80 380</u>	<u>63 677</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	78 499	34 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-568 077	-504 639
Resultat efter finansiella poster		<u>-569 958</u>	<u>-406 704</u>
Årets resultat		<u>-569 958</u>	<u>-406 704</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-569 958	-406 704
Reservering till fond för yttre underhåll	-380 000	-361 000
Extra avsättning till fonden för yttre underhåll	-1 000 000	-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 380 000	1 393 217
Resultat efter fondförändring	<u>-569 958</u>	<u>625 513</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, mark och markanläggningar	11	30 493 937	31 802 898
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-	-
Maskiner och Inventarier	13	77 935	-
		<u>30 571 872</u>	<u>31 802 898</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 571 873</u>	<u>31 802 899</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 400	1 100
Swedbank underkonto		1 043 480	1 071 692
Övriga fordringar	14	523	52 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	259 758	198 525
		<u>1 306 161</u>	<u>1 323 318</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	597 867	789 211
Summa omsättningstillgångar		<u>4 904 028</u>	<u>5 112 529</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 475 901</u>	<u>36 915 428</u> SA

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		541 200	541 200
Fond för yttre underhåll		1	1
		<u>541 201</u>	<u>541 201</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 851 131	8 257 835
Årets resultat		-569 958	-406 704
		<u>7 281 173</u>	<u>7 851 131</u>
Summa eget kapital		<u>7 822 374</u>	<u>8 392 332</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	24 515 621	14 731 566
		<u>24 515 621</u>	<u>14 731 566</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	220 772	11 225 599
Leverantörsskulder		371 542	23 996
Skatteskulder		96 744	216 534
Övriga skulder	19	11 379	84 190
Fond för inre underhåll	20	1 441 285	1 345 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	996 184	895 554
		<u>3 137 906</u>	<u>13 791 530</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>35 475 901</u>	<u>36 915 428</u>

8

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	-569 958	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 328 445	-
	<u>758 487</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	758 487	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 054	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	351 203	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 098 636	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-97 419	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 419	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 220 772	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 220 772	-
Årets kassaflöde	-219 555	-
Likvida medel vid årets början	4 860 902	-
Likvida medel vid årets slut	<u>4 641 347</u>	<u>-</u>

SA

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har 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 få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggningar

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 2,4 %. Avskrivning tak dubbelgarage (anskaffningsår 2012) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan och sopkärllsskydd (anskaffningsår 2012) enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Nytt förråd (anskaffningsår 2014) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan samt ombyggnad garagetak (anskaffningsår 2014, 2015, 2016) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. 2 nya förråd (anskaffningsår 2020) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning garageportar sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan (anskaffningsår 2022). 9 st laddboxar elbil sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan (anskaffningsår 2022).

Maskiner och inventarier

Gräsklippare skrivs av enligt en rak 5-årig plan. 4-hjuling skrivs av enligt en rak 5-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	7 280 064	7 000 488
Hyror	28 428	30 828
Elavgifter	13 688	6 016
Summa	7 322 180	7 037 332
Avsättning till fond för inre underhåll	-358 000	-316 800
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-15 228	-9 176
Summa	6 948 952	6 711 356

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten. Hushållsel tecknas själva av lägenhetsinnehavarna.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	22 189
Överlåtelseavgifter	24 665	19 140
Elstöd	19 560	-
Övriga intäkter	11 429	2 414
Summa	55 654	43 743

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, snöröjning, sotning	163 205	73 761
Reparationer och löpande underhåll	615 708	464 433
Uppvärmning	1 154 041	1 029 950
El	159 271	138 226
Vatten	546 926	501 339
Sophämtning	324 173	339 735
Fastighetsförsäkringar, kabel tv, bredbandskostnad	210 096	184 679
Förvaltningskostnader	292 675	234 419
Kommunal fastighetsavgift	313 335	313 335
Övrigt	62 757	85 940
Summa	3 842 187	3 365 817

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 036 kr (12 322 kr).

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 588 853	1 522 588
Summa	1 588 853	1 522 588

SA

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 340	89 292
Vicevärdsarvode	106 570	101 067
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 302	4 062
Löner och andra ersättningar	53 015	59 843
Sociala kostnader	72 274	73 106
Summa	325 501	327 370

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 308 961	1 308 959
Inventarier	19 484	10 540
Summa	1 328 445	1 319 499

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förlust vid utrangering materiell anläggningstillgång	-	156 148
Summa	-	156 148

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	78 499	34 258
Summa	78 499	34 258

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	566 218	504 639
Räntekostnader, skattekonto	1 859	-
Summa	568 077	504 639

ST

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	57 849 554	55 790 368
-Utrangering, byggnad	-	-370 377
-Nyanskaffningar, byggnad	-	2 429 563
-Vid årets början, markanläggning	315 270	220 880
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	94 390
-Vid årets början, mark	3 300 000	3 300 000
	<u>61 464 824</u>	<u>61 464 824</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 661 926	-28 567 196
-Utrangering	-	214 229
-Årets avskrivning enligt plan	-1 308 961	-1 308 959
	<u>-30 970 887</u>	<u>-29 661 926</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 493 937	31 802 898
Bokfört värde byggnader	27 118 425	28 417 947
Bokfört värde markanläggning	75 512	84 951
Bokfört värde mark	3 300 000	3 300 000
Summa	30 493 937	31 802 898

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 41 778 000 kr. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	28 710 000	13 068 000	41 778 000
	<u>28 710 000</u>	<u>13 068 000</u>	<u>41 778 000</u>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	227 755	227 755
	<u>227 755</u>	<u>227 755</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-227 755	-227 755
	<u>-227 755</u>	<u>-227 755</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Maskiner och Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	172 206	172 206
-Nyanskaffningar	97 419	-
	<u>269 625</u>	<u>172 206</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-172 206	-161 666
-Årets avskrivning enligt plan	-19 484	-10 540
	<u>-191 690</u>	<u>-172 206</u>
Redovisat värde vid årets slut	77 935	-

SA

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	523	99
Skattefordringar/moms	-	47 195
Felinbetald hyra till HSB Karlskoga-Degerfors	-	4 707
Summa	523	52 001

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2 Sverige AB	12 133	12 069
Länsförsäkringar	185 964	161 692
Q Security	-	1 012
Bravida	8 939	8 125
Ränteintäkter	52 722	15 627
Summa	259 758	198 525

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,50%	2023-01-17--2024-01-16	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	3,00%	2023-12-30--2024-12-29	500 000	500 000
Bunden placering	3,00%	2023-07-20--2024-07-19	500 000	500 000
Bunden placering	2,50%	2023-02-13--2024-02-12	1 000 000	1 000 000
Summa			3 000 000	3 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 025	1 877
Företagskonto	596 842	787 334
Summa	597 867	789 211

SA

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	3,68%	2025-12-22	2025-12-22	3 061 410	3 561 410
Swedbank Hypotek	4,19%	2029-08-24	2029-08-24	1 490 459	2 980 917
Swedbank Hypotek	4,47%	2026-08-25	2026-08-25	1 490 458	-
Stadshypotek	4,32%	2032-10-30	2032-10-30	999 259	1 070 031
Swedbank Hypotek	1,77%	2027-09-24	2027-09-24	4 857 307	4 857 307
SBAB	1,03%	2025-02-12	2025-02-12	4 387 500	4 437 500
SBAB	4,05%	2030-03-18	2030-03-18	3 962 500	4 512 500
Stadshypotek	1,91%	2028-09-01	2028-09-01	4 487 500	4 537 500
				<u>24 736 393</u>	<u>25 957 165</u>
Avgår kortfristig del				-220 772	-11 225 599
Summa				24 515 621	14 731 566
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				24 515 621	14 731 566
Kortfristig del exklusive amorteringar				-	11 004 827
Amorteringar nästa år				<u>220 772</u>	<u>220 772</u>
				24 736 393	25 957 165
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				883 088	883 088
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				23 632 533	24 853 305

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Lånet på 2.980.917 (2022-12-31) delades på två lån Swedbank Hypotek, 1.490.459 kr samt 1.490.458 kr (2023-12-31)

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 883 000	37 883 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>37 883 000</u>	<u>37 883 000</u>

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	3 834	44 257
Arbetsgivaravgift	2 969	39 933
HSB Karlskoga-Degerfors	4 576	-
Summa	11 379	84 190

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 345 657	1 243 776
Årets avsättning	358 000	316 800
Uttag under året	<u>-262 372</u>	<u>-214 919</u>
Belopp vid årets utgång	1 441 285	1 345 657

SA

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 506	12 345
Samhall	-	17 500
Luleå Energi	3 758	2 928
Karlskoga Energi o Miljö	261 445	236 122
Karlskoga Alltjänst	63 794	-
Upplupna räntor	37 581	33 942
Förskottsbetalda avgifter/hyror	616 100	592 717
Summa	996 184	895 554

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

HSB brf Rosendal beräknar att bygga ett nytt förråd för Rosendal 2 och 17. Bygglov håller på att sökas och 3 offerter har begärts in till senast 31 mars 2024. Uppskattad *preliminär* kostnad 1.800.000 kr.

Underskrifter

Karlskoga 2024- 04-24

Viktor Edström

Donald Johansson

Ronny Thelander

Elizabeth Melander

Maria Major

Lars Rylin

Ann-Charlotte Jansson

Helena Boman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisninga har lämnats 2024- 05-08

Christer Hafvenstein
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 Rosendal i Karlskoga, org.nr. 716411-5235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosendal 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Rosendal 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 8/5-2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Christer Hafvenstein
Av föreningen vald revisor