

Årsredovisning för
HSB brf Alen i Degerfors
776400-0969

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alen i Degerfors 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 Degerfors.

Förvaltning

Vicevärd har varit Conny Holmertz. Trappstädningen har utförts av Nya Hambostäd AB. Yttre förvaltning har skötts av Karlskoga Alltjänst AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Fastigheter

Föreningens fastighet Agen 21:16 byggdes år 1962.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Ängsvägen 3 A-C, Skolgatan 9 A-B.

Föreningens 51 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	15	531,00
2 r o k	24	1 363,50
3 r o k	12	820,50
	51	2 715,00

Lokaler: 2 st
Garage: 15 st
P-platser: 14 st

Taxeringsvärdet är 10 585 tkr varav byggnadsvärdet är 8 507 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-06.

Energideklaration är utförd år 2020.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2004 - Fönsterbyte
2007 - Rotrenovering
2011 - Ny värmecentral
2013 - Nya entrépartier

2014 - Tvättstuga nyanlagd
2015 - Översyn reparation rökluckor
2017 - OVK
2018 - Dörrbyte lägenheter
2019 - Översyn av avvattningsystem
2019 - Entrédörrar
2020 - Garageportar
2021 - Fasadrenovering
2022 - Balkongreparationer

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Per Cavallie	ordförande
Kauko Keskiniva	vice ordförande
Jan Karlsson	sekreterare
Lars Bäckman	ledamot
Gary Öberg	ledamot
Stig Edenvik	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m oktober 2023
Anne Taaveniku	suppleant
Tomas Dahlström	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Karlsson, Gary Öberg, Lars Bäckman samt suppleanterna Tomas Dahlström och Anne Taaveniku.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Cavallie, Kauko Keskiniva, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Benny Christensen samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per Cavallie ersättare Kauko Keskiniva.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Norén, ordförande samt Stig Emilsson. 

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

Målning trapphus.
Översyn/underhåll avvattningsanläggning.
Byte av dagvattenbrunn.

Aktiviteter

Föreningen har deltagit på budgetkonferens, årsmöte och fastighetsmessa.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror för parkeringsplatser samt garage höjdes med 3% 2023.

Framtida underhåll

Målning trapphus.
Uppdatering uteplats.
Taköversyn/reparationer.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 77 tkr.

Årsavgifter beräknas höjas med 4,9% 2024-01-01.

Garage beräknas höjas med 10% 2024-01-01.

Biluppställningsplatser beräknas höjas med 42% 2024-01-01.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 322	2 249	2 113	2 113	2 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	307	-771	440	632	612
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	822	798	767	767	767
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	569	483	471	414	434
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 522	2 654	2 039	2 155	2 272
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 168				
Likviditet i % *	350	214	292	265	211
Soliditet i % **	34	28	41	37	32
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	198				
Räntekänslighet ****	3,1				
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	233				
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	89				

* 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.

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

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.
**** Räntekänsligheten visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.
***** I energikostnaden per kvm ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.
***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	120 695	-	4 155 350	-771 189
Disposition enligt stämmobeslut			-771 189	771 189
Reservering till fond för YU enl.plan		50 000	-50 000	
lanspråktagande av fond för YU		-50 000	50 000	
Årets resultat				307 374
Belopp vid årets utgång	120 695	-	3 384 161	307 374

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 384 161
Årets resultat	307 374
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-50 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	50 000
Summan till stämmanas förfogande	3 691 535
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	3 191 535
Summa	3 691 535

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

Done

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	2 321 905	2 249 306
Övriga rörelseintäkter	3	191 898	12 486
		<u>2 513 803</u>	<u>2 261 792</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 543 874	-1 311 531
Underhåll	5	-190 045	-1 281 679
Personalkostnader	6	-116 194	-112 277
Avskrivningar	7	-216 376	-214 802
Rörelseresultat		<u>447 314</u>	<u>-658 497</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 043	19 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-163 983	-131 982
Resultat efter finansiella poster		<u>307 374</u>	<u>-771 189</u>
Årets resultat		<u>307 374</u>	<u>-771 189</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	307 374	-771 189
Reservering till fond för yttre underhåll	-50 000	-33 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	50 000	354 410
Resultat efter fondförändring	<u>307 374</u>	<u>-449 779</u>

u
ack

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	7 867 788	8 084 164
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Maskiner och inventarier	12	-	-
		<u>7 867 788</u>	<u>8 084 164</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 867 789</u>	<u>8 084 165</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		698 409	682 986
Övriga fordringar	13	227	10 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 018	74 803
		<u>766 654</u>	<u>768 102</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	900 000	900 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 745 639	2 586 816
Summa omsättningstillgångar		<u>3 412 293</u>	<u>4 254 918</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 280 082</u>	<u>12 339 083</u> <i>U max</i>

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		120 695	120 695
		120 695	120 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 384 161	4 155 351
Årets resultat		307 374	-771 189
		3 691 535	3 384 162
Summa eget kapital		3 812 230	3 504 857
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 620 798	6 195 707
		4 620 798	6 195 707
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	2 227 409	1 008 728
Leverantörsskulder		79 025	1 114 963
Aktuell Skatteskuld		5 226	4 038
Övriga skulder	18	4 942	1 154
Fond för inre underhåll	19	190 749	214 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	339 703	294 687
		2 847 054	2 638 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 280 082	12 339 083

an

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	307 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	216 376
	<u>523 750</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 750
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 871
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 010 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-469 526
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-356 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-356 228
Årets kassaflöde	-825 754
Likvida medel vid årets början	4 169 802
Likvida medel vid årets slut	3 344 048

*U
a w*

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 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 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 1,82 %. Laddboxar, rak avskrivning 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt 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 balansräkningen. i
ax

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 230 956	2 165 964
Hyror	145 732	143 009
Elavgifter	3 915	-
Summa	2 380 603	2 308 973
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-58 698	-59 667
Summa	2 321 905	2 249 306

I årsavgiften ingår kostnad för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar		4 908
Försäkrings- och skadeståndersättning	129 584	-
Återbetalning Fora	-	1 688
Övrigt	62 314	5 890
Summa	191 898	12 486

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 5 200 kr (4 840 kr), samt elstöd med 53 609 kr (0 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	168 470	102 173
Reparationer och löpande underhåll	265 185	208 137
Uppvärmning	383 701	329 556
El	166 685	164 322
Vatten	185 315	171 530
Sophämtning	54 175	49 901
Övriga avgifter	112 415	102 724
Förvaltningskostnader	141 677	119 736
Kommunal fastighetsavgift	35 388	35 388
Övrigt	30 863	28 064
Summa	1 543 874	1 311 531

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 200 kr (10 675 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	190 045	1 281 679
Summa	190 045	1 281 679

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	41 607	39 744
Vicevärdsarvode	36 006	33 781
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 334	1 334
Lön och övriga ersättningar	19 175	19 930
Sociala kostnader	18 072	17 488
Summa	116 194	112 277

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	214 656	214 659
Markanläggningar	1 720	143
Summa	216 376	214 802

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	24 023	19 289
Ränteintäkter, skattekonto	20	1
Summa	24 043	19 290

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	163 983	131 982
Summa	163 983	131 982

U
max

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Agen 21:16 i Degerfors.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	11 805 129	11 157 929
-Nyanskaffningar, byggnad	-	672 000
-Årets utrangering byggnad	-	-24 800
-Vid årets början, markanläggningar	230 947	213 747
-Nyanskaffningar, markanläggningar	-	17 200
-Vid årets början, mark	205 000	205 000
	<u>12 241 076</u>	<u>12 241 076</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 156 912	-3 966 910
-Årets avskrivning enligt plan	-216 376	-214 802
-Årets utrangering	-	24 800
	<u>-4 373 288</u>	<u>-4 156 912</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 867 788	8 084 164
Bokfört värde byggnader	7 647 451	7 862 107
Bokfört värde markanläggningar	15 337	17 057
Bokfört värde mark	205 000	205 000
Summa	7 867 788	8 084 164

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 10 585 000. Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	8 200 000	1 866 000	10 066 000
Lokaler	307 000	212 000	519 000
	<u>8 507 000</u>	<u>2 078 000</u>	<u>10 585 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	144 219	144 219
	<u>144 219</u>	<u>144 219</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 219	-144 219
	<u>-144 219</u>	<u>-144 219</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 693	31 693
	<u>31 693</u>	<u>31 693</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 693	-31 693
	<u>-31 693</u>	<u>-31 693</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

0
AKC

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	227	1 713
Mervärdesskatt	-	8 600
Summa	227	10 313

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	7 875	2 860
Sappa	17 979	17 978
Länsförsäkringar	42 164	35 077
Bidrag Naturvårdsverket	-	17 200
Återbetalning Fora	-	1 688
Summa	68 018	74 803

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	3,00%	2023-09-20--2024-09-19	600 000	600 000
Bunden placering	3,00%	2023-09-08--2024-09-07	300 000	300 000
Summa			900 000	900 000

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 972	2 629
Företagskonto	1 741 667	2 584 187
Summa	1 745 639	2 586 816

u
AAK

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,21%	2025-09-01	2025-09-01	112 860	125 760
Stadshypotek	5,95%	2024-01-11	2024-01-11	652 500	670 500
Swedbank hypotek	1,50%	2024-11-25	2024-11-25	1 405 429	1 465 881
Swedbank hypotek	1,64%	2026-11-25	2026-11-25	1 406 326	1 466 814
Swedbank hypotek	1,29%	2025-11-25	2025-11-25	36 092	180 480
Swedbank hypotek	1,35%	2025-08-25	2025-08-25	875 000	875 000
Swedbank hypotek	2,55%	2025-03-25	2025-03-25	2 360 000	2 420 000
				<u>6 848 207</u>	<u>7 204 435</u>
Avgår kortfristig del				-2 227 409	-1 008 728
Summa				4 620 798	6 195 707
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				4 620 798	6 195 707
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 979 477	652 500
Amorteringar nästa år				247 932	356 228
				<u>6 848 207</u>	<u>7 204 435</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				847 360	883 452
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				5 752 915	5 964 755

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	9 162 500	9 162 500
	<u>9 162 500</u>	<u>9 162 500</u>

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	912	861
Arbetsgivaravgift	311	293
Mervärdesskatt	979	-
Övriga skulder	2 740	-
Summa	4 942	1 154

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	214 949	294 661
Uttag under året	-24 200	-79 712
Belopp vid årets utgång	190 749	214 949

max

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 500	10 300
Upplupna räntor	24 276	20 599
Förskottsbetalda avgifter/hyror	216 636	199 741
Luleå Energi	5 913	5 283
Degerfors Energi	64 384	58 764
Karlskoga Alltjänst	16 994	-
Summa	339 703	294 687

Underskrifter

Karlskoga 2024-0305



Per Cavallie



Kauko Keskiniva



Jan Karlsson



Lars Bäckman

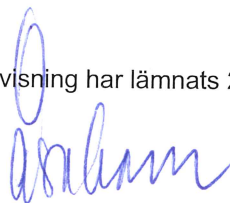


Gary Öberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-04-09



Benny Christensen
Föreningsvald 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. 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 Alen i Degerfors, org.nr. 776400-0969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alen i Degerfors 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

dx

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 Alen i Degerfors 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:

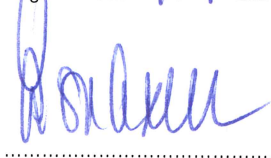
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 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.

Degerfors den 9 / 4 2024



.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....
Benny Christensen
Av föreningen vald revisor