

Årsredovisning för
HSB brf Solhagen i Karlskoga
776400-0829

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 Solhagen 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 Kerstin Karlsson 230101-230831, Irmelie Parkkinen 230901-231231.

Ove Nyström har varit vaktmästare.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Yttre förvaltning Karlskoga Alltjänst.

Städtjänst i Värmland AB anlitas för städning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Hammaren 2, Hammaren 8, Hammaren 9 byggdes år 1945-46. Rotrenovering gjordes år 1988.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 21 trapphus med adresserna Bergmästarevägen 9 A-B, 11 A-C, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-C, Hopslagarevägen 14 A-C, 16 A-B, Knipparevägen 4 A-D.

Föreningens 126 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	30	1 110,00
2 r o k	93	5 289,00
4 r o k	3	258,00
	126	6 657,00

Lokaler:	17 st, totalyta 226 kvm
Lokal med bostadsrätt	1 st, yta 232 kvm
Garage:	21 st
Carpport:	14 st
P-platser:	50 st

Taxeringsvärdet är 50 680 tkr varav byggnadsvärdet är 41 874 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 2023-09-07. 

Energideklaration är utförd år 2020

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

1987 - Rotrenovering.
2006 - Golvstammar Bergmästarv 11,17
2013 - Totalrenovering av samlingslokaler samt nya golv.
2013 - Dränering på Bergmästarevägen 13.
2014 - 4 stycken pelarlönträd, Bergmästarevägen 9
2016 - Gårdsbelysning, 10 stycken
2016 - Målning trapphall
2016 - Trapphusbelysning, källare, Bergmästarevägen 11,17, Knipparevägen 4, Hopslagarevägen 14,16
2017 - Målning trapphus, källare Bergmästarevägen 15,13,9
2018 - Målning källare, golv, trappuppgångar, carport, garage, sopdörrar. Asfaltering Knipparevägen 4.
2020 - Asfaltering Hopslagarvägen 14.
2020 - Asfaltering Knipparevägen 4
2020 - Målning av socklar alla husen.
2021 - Takvård, rengöring av tegelpannor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 127 (127) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ove Nyström	ordförande
Per Hjalmarsson	vice ordförande
Ditte Olofsson	sekreterare
Rosita Lundahl	ledamot
Anders Scherlund	ledamot
Sixten Österlund	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2023-12-19

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ditte Olofsson, Rosita Lundahl och Anders Scherlund.


Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ove Nyström, Ditte Olofsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit George Lazar samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ove Nyström, ersättare Per Hjalmarsson. 

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

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.

En lägenhet har överlämnats till föreningen för vidareförsäljning.

Årets underhåll

Tvättning, målning av balkongtak.
Byte entré belysning.
Installerat porttelefoni.

Framtida underhåll

Inoljning av sopskåp.
Luffuktare byte efter behov.
Byte av tvättmaskiner, 10 stycken.

Aktiviteter

Årsmöte 9 maj.
Fastighetsbesiktning 7 september.
Fastighetsmessa.
Informationsmöte effekttaxa/el.
Dagkonferens juridik.
Kurs - nyvald i styrelsen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror, garage och bilplatser höjdes med 2% under 2023.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 277 tkr.

Årsavgifter, hyror, garage och bilplatser beräknas höjas med 4,5 % under 2024. *Kax*

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 916	5 827	5 764	5 753	5 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	-158	295	685	503	193
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	825	829	820	790	775
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	589	564	548	498	542
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 448	4 660	4 717	4 774	4 825
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 307	4 360	4 413	4 466	4 515
Likviditet i % *	340	428	402	323	339
Soliditet i % **	11	12	11	9	8
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	147	-	-	-	-
Räntekänslighet i % ****	5	-	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	309	-	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	91	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

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.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	130 425	1 246 103	2 593 367	294 640
Disposition enligt stämmobeslut			294 640	-294 640
Reservering till fond för YU enl.plan		243 000	-243 000	
lanspråktagande av fond för YU		-674 063	674 063	
Årets resultat				-157 769
Belopp vid årets utgång	130 425	815 040	3 319 070	-157 769

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 888 007
Årets resultat	-157 769
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-243 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	674 063
Summa till stämmans förfogande	3 161 301
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	2 661 301
	3 161 301

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	5 915 769	5 826 549
Övriga rörelseintäkter	3	252 454	56 911
		<u>6 168 223</u>	<u>5 883 460</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-4 054 613	-3 756 691
Underhåll	5	-674 063	-426 847
Personalkostnader	6	-276 237	-227 273
Avskrivningar	7	-717 964	-639 540
		<u>445 346</u>	<u>833 109</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	81 758	39 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-684 873	-577 978
		<u>-157 769</u>	<u>294 640</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		<u>-157 769</u>	<u>294 640</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	-157 769	294 640
Reservering till fond för yttre underhåll	-243 000	-689 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	674 063	426 847
Resultat efter fondförändring	<u>273 294</u>	<u>32 487</u>

Max

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	28 762 216	28 695 937
Inventarier	11	-	-
		<u>28 762 216</u>	<u>28 695 937</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>28 762 217</u>	<u>28 695 938</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		20 723	26 498
Swedbank underkonto		3 538 230	2 692 290
Övriga fordringar	12	1 023	3 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>202 040</u>	<u>142 017</u>
		3 762 016	2 864 791
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 800 000	2 800 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 000 326	2 444 926
Summa omsättningstillgångar		<u>7 562 342</u>	<u>8 109 717</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 324 559</u>	<u>36 805 655</u> <i>hac</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		130 425	130 425
Fond för yttre underhåll		815 040	1 246 103
		<u>945 465</u>	<u>1 376 528</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 319 070	2 593 368
Årets resultat		-157 769	294 640
		<u>3 161 301</u>	<u>2 888 008</u>
Summa eget kapital		<u>4 106 766</u>	<u>4 264 536</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	24 015 994	24 809 812
		<u>24 015 994</u>	<u>24 809 812</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 628 218	6 212 508
Leverantörsskulder		108 386	143 372
Aktuell skatteskuld		42 245	27 265
Övriga skulder	17	20 409	5 745
Fond för inre underhåll	18	541 520	501 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	861 021	840 491
		<u>8 201 799</u>	<u>7 731 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 324 559</u>	<u>36 805 655</u> <i>han</i>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-157 769	294 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	717 964	639 540
	<u>560 195</u>	<u>934 180</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 195	934 180
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-51 285	-47 925
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	54 781	24 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563 691	911 175
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-784 243	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-784 243	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-378 108	-378 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-378 108	-378 108
Årets kassaflöde	-598 660	533 067
Likvida medel vid årets början	7 937 216	7 404 149
Likvida medel vid årets slut	7 338 556	7 937 216

hax

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

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 1,6 %. Nytt portlåssystem sker enligt rak avskrivningsplan på 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt 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. Jax

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 626 274	5 515 416
Hyror	397 034	381 305
Summa	6 023 308	5 896 721
Avsättning till fond för inre underhåll	-72 400	-64 099
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-35 139	-6 073
Summa	5 915 769	5 826 549

I årsavgifterna ingår genomsam el, värme och vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	12 072
Elstöd	140 438	-
Andrahandsuthyrningar	30 660	21 246
Överlåtelseavgifter	33 155	18 700
Fsg lgh 43	46 506	-
Övriga intäkter	1 695	4 893
Summa	252 454	56 911

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	557 726	455 891
Reparationer och löpande underhåll	380 414	379 034
Uppvärmning	1 239 965	1 132 663
El	562 615	511 640
Vatten	394 131	417 613
Sophämtning	145 443	159 017
Fastighetsförsäkringar, kabel-TV mm	201 623	185 241
Förvaltningskostnader	308 220	268 553
Kommunal fastighetsavgift	162 400	162 400
Övrigt	102 076	84 639
Summa	4 054 613	3 756 691

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 870 kr (13 946 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	674 063	426 847
Summa	674 063	426 847

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	49 871	50 934
Vicevärdsarvode	86 376	85 530
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 509	3 509
Löner och övriga ersättningar	100 628	59 410
Sociala kostnader	35 853	27 890
Summa	276 237	227 273

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	717 964	639 540
Summa	717 964	639 540

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	81 721	39 509
Ränteintäkter, skattekonto	37	-
Summa	81 758	39 509

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	684 873	577 978
Summa	684 873	577 978

Max

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Hammaren 2, 8 och 9 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	43 529 237	43 529 237
-Nyanskaffningar, byggnad	784 243	-
-Vid årets början, mark	90 000	90 000
	<u>44 403 480</u>	<u>43 619 237</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 923 300	-14 283 760
-Årets avskrivning enligt plan	-717 964	-639 540
	<u>-15 641 264</u>	<u>-14 923 300</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 762 216	28 695 937
Bokfört värde byggnader	28 672 216	28 605 937
Bokfört värde mark	90 000	90 000
Summa	28 762 216	28 695 937

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 50 680 000. Värdeår 1988.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	41 000 000	8 200 000	49 200 000
Lokaler	874 000	606 000	1 480 000
	<u>41 874 000</u>	<u>8 806 000</u>	<u>50 680 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 825	26 825
	<u>26 825</u>	<u>26 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 825	-26 825
	<u>-26 825</u>	<u>-26 825</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 023	3 986
Summa	1 023	3 986

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	28 350	28 350
Länsförsäkringar	106 302	88 223
Ränteintäkter	59 375	17 754
Caverion	8 013	7 690
Summa	202 040	142 017

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,50 %	2023-02-26--2024-02-25	2 300 000	2 300 000
Bunden placering	2,50 %	2023-02-24--2024-02-23	500 000	500 000
Summa			2 800 000	2 800 000

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	997 201	2 443 710
Handkassa	3 125	1 216
Summa	1 000 326	2 444 926

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 318738	4,990%	2026-09-30	2026-09-30	659 600	669 600
Stadshypotek 391757	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	6 039 058	6 101 966
Stadshypotek 199669	1,94%	2029-12-01	2029-12-01	2 761 947	2 794 251
Stadshypotek 158659	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	2 773 079	2 804 415
Stadshypotek 124559	1,50%	2025-12-01	2025-12-01	3 244 654	3 278 106
Stadshypotek 73245	1,83%	2025-03-30	2025-03-30	2 105 432	2 128 444
Stadshypotek 195892	1,68%	2026-12-01	2026-12-01	2 454 122	2 482 250
Stadshypotek 327326	2,03%	2023-12-01	2023-12-01	Löst/omplacerat	5 266 120
Stadshypotek 261503	4,11%	2027-12-01	2027-12-01	5 431 520	5 497 168
Stadshypotek 654951	4,23%	2027-12-01	2027-12-01	2 587 400	-
Stadshypotek 654952	4,20%	2028-12-01	2028-12-01	2 587 400	-
				30 644 212	31 022 320
Avgår kortfristig del				-6 628 218	-6 212 508
Summa				24 015 994	24 809 812
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				24 015 994	24 809 812
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 976 150	5 834 400
Amorteringar nästa år				652 068	378 108
				30 644 212	31 022 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 608 272	1 512 432
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				27 383 872	29 131 780

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	41 819 000	41 819 000
Varav i eget förvar	-	-
	41 819 000	41 819 000

han

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	5 413	4 022
Arbetsgivaravgift	2 693	1 333
Mervärdesskatt	-	390
Dubbelbet av ränta	12 303	-
Summa	20 409	5 745

Not 18 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	501 926	482 830
Årets avsättning	72 400	64 099
Uttag under året	-32 806	-45 003
Belopp vi årets utgång	541 520	501 926

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	15 159	13 789
Upplupna räntor	71 193	56 277
Förskottsbetalda avgifter/hyror	471 527	503 946
Kga energi & miljö/Luleå Elavgifter	59 494	52 312
Kga energi & miljö Fjärrvärme	166 192	153 142
Kga energi & miljö Vatten/Avlopp	36 251	35 206
Kga energi & miljö Renhållning	11 461	11 461
Kga Alltjäntst/Söderberg Snörenhållning	29 744	14 358
Summa	861 021	840 491

Underskrifter

Karlskoga 2024-*02-26*



Ove Nyström



Per Hjalmarsson



Ditte Olofsson



Rosita Lundahl



Anders Scherlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2024-*02-29*



George Lazar
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solhagen i Karlskoga, org.nr. 776400-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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 Solhagen 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 29/2 2024

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

George Lazar
Av föreningen vald 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.