



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kantarellen i Arboga med säte i ARBOGA org.nr. 778500-1376 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Arboga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kantarellen 5	1959-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	138
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5290
20	garageplatser	0
38	p-platser	0
Totalt 153 objekt		5428

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 31 st 2 rok, 33 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Norman	Ordförande	2021-06-08	
Hans Larsson	Ledamot	2007-03-28	
Tony Hiller	Ledamot	2007-03-28	
Lennart Jansson	Ledamot	2018-06-28	
Max Verlage	Ledamot	2021-06-08	2023-03-22
Erik Karlsson	Ledamot	2021-06-08	2023-11-09

TC

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Norman och Tony Hiller.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Hans Larsson, Tony Hiller och Lennart Jansson.

Revisorer har varit: Anna-Lena Berglund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Lennart Jansson som ordinarie och Tony Hiller som suppleant.

Husvärdar har varit: Hans Larsson (24 A och B) och Tony Hiller (24 E och F)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24 i föreningslokalen. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2023-10-25. 23 medlemmar deltog och frågan som behandlades var beslut om solceller och IMD.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

Ingen höjning är registrerad fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013-2014	Dränering
2019	Lägenhetsdörrar
2021	Entrédörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	IMD och solceller
2024	Grovtvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

TC

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	182	161	178	168	223
Skuldsättning, kr/kvm	1 062	1 110	1 157	1 204	1 251
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 062	1 110	1 157	1 204	1 251
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	232	217	219	220	222
Årsavgifter, kr/kvm	658	633	633	633	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	98	93
Totala intäkter, kr/kvm	679	649	660	645	669
Nettoomsättning, tkr	3 567	3 413	3 412	3 411	3 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	660	269	476	397	678
Soliditet, %	50	46	44	40	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	204 200	0	0	204 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 345 037	0	181 000	2 526 037
S:a bundet eget kapital, kr	2 549 237	0	181 000	2 730 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 028 459	268 834	-181 000	3 116 293
Årets resultat, kr	268 834	-268 834	660 392	660 392
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 297 293	0	479 392	3 776 685
S:a eget kapital, kr	5 846 530	0	660 392	6 506 922

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 297 293
Årets resultat, kr	660 392
Reservation till underhållsfond, kr	-196 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 776 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 776 685

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

TL

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 566 634	3 413 177
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	26 065	21 280
Summa rörelseintäkter		3 592 699	3 434 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 448 858	-2 365 555
Planerat underhåll	Not 5	-15 000	-292 875
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 425	-126 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 024	-290 025
Summa rörelsekostnader		-2 856 307	-3 074 987
Rörelseresultat		736 392	359 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 205	6 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-145 205	-97 326
Summa finansiella poster		-76 000	-90 635
Årets resultat		660 392	268 834
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-196 000	-121 000
Disposition underhållsfond		15 000	292 875
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-181 000	171 875
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		479 392	440 709

TL

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	9 454 430	9 744 455
Mark	Not 11	140 000	140 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	158 395	0
		<u>9 752 825</u>	<u>9 884 455</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 752 825</u>	<u>9 884 455</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	4 515	7 795
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 222 019	2 631 053
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	38 822	54 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>111 677</u>	<u>103 140</u>
		<u>3 377 033</u>	<u>2 796 552</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 377 033</u>	<u>2 796 552</u>
Summa tillgångar		<u>13 129 858</u>	<u>12 681 006</u>

TL

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		204 200	204 200
Underhållsfond		2 526 037	2 345 037
		<u>2 730 237</u>	<u>2 549 237</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 116 293	3 028 459
Årets resultat		660 392	268 834
		<u>3 776 685</u>	<u>3 297 293</u>
Summa eget kapital		<u>6 506 922</u>	<u>5 846 530</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 749 596	3 854 000
		<u>3 749 596</u>	<u>3 854 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 870 000	2 015 596
Leverantörsskulder		201 262	60 229
Fond för inre underhåll		397 822	394 654
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	45 118	53 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	359 138	456 323
		<u>2 873 340</u>	<u>2 980 476</u>
Summa skulder		<u>6 622 936</u>	<u>6 834 476</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 129 858</u>	<u>12 681 006</u>

TL

Kassaflödesanalys**2023-12-31****2022-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	660 392	268 834
-----------------------------------	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	290 024	290 025
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>950 416</u>	<u>558 859</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 485	45 357
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>38 460</u>	<u>23 010</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	999 361	627 226

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-158 395	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-158 395	0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-250 000	-250 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000

Årets kassaflöde**590 966****377 226****Likvida medel vid årets början****2 631 053****2 253 827****Likvida medel vid årets slut****3 222 019****2 631 053**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



Noter**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

2023

ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 482 280	3 348 460
Hyror	128 240	138 615
Övriga intäkter	17 877	0
Bruttoomsättning	3 628 397	3 487 075
Hyresbortfall	-15 900	-28 035
Avsatt till inre fond	-45 864	-45 864
	3 566 634	3 413 177
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	26 065	0
Försäkringsersättning	0	21 280
	26 065	21 280
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	448 158	416 426
Reparationer	95 493	30 461
El	116 935	85 066
Uppvärmning	811 140	796 716
Vatten	297 067	263 793
Sophämtning	126 893	150 018
Övriga avgifter	191 001	170 028
Förvaltningskostnader	215 961	311 475
Fastighetsavgift	102 540	102 540
Övriga driftskostnader	43 669	39 032
	2 448 858	2 365 555
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	15 000	292 875
	15 000	292 875
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 500	68 000
Vicevärdsarvode	16 000	24 000
Övriga arvoden	1 650	5 550
Revisorsarvode	3 500	3 500
Löner och andra ersättningar	757	0
Sociala kostnader	22 018	25 482
	102 425	126 532
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	290 024	290 025
	290 024	290 025
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	68 210	6 556
Ränteintäkter skattekonto	824	53
Övriga finansiella intäkter	171	82
	69 205	6 691
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	144 951	97 240
Övriga finansiella kostnader	254	86
	145 205	97 326

TL

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 177 644	18 177 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 177 644	18 177 644
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 433 189	-8 143 164
Årets avskrivningar	-290 024	-290 025
Utgående avskrivningar	-8 723 213	-8 433 189
Bokfört värde	9 454 430	9 744 455
Taxeringsvärde för Kantarellen i Arboga. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	26 000 000	26 000 000
Byggnad - lokaler	294 000	294 000
	26 294 000	26 294 000
Mark - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde totalt	33 494 000	33 494 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	140 000	140 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 000	140 000
Bokfört värde	140 000	140 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	158 395	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 395	0

TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 515	7 795			
		4 515	7 795			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	7 493	5 037			
	Skattekonto	31 329	49 527			
		38 822	54 564			
Not 15	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	204 200	2 345 037	3 028 459	268 834
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				268 834	-268 834
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-15 000	15 000	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			196 000	-196 000	
	Årets resultat					660 392
	Belopp vid årets slut	0	204 200	2 526 037	3 116 293	660 392
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	219566	5,00%	2028-09-30	965 596	34 000
	Stadshypotek AB	223325	1,20%	2024-09-30	860 000	20 000
	Stadshypotek AB	225726	1,58%	2025-06-01	914 000	36 000
	Stadshypotek AB	228838	1,48%	2026-04-30	560 000	60 000
	Stadshypotek AB	228839	1,48%	2026-04-30	720 000	60 000
	Stadshypotek AB	234236	4,44%	2027-10-30	800 000	20 000
	Stadshypotek AB	234237	5,35%	2023-11-02	800 000	20 000
					5 619 596	250 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 749 596	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 369 596
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				10 222 500	10 222 500
	Summa ställda säkerheter				10 222 500	10 222 500
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				250 000	250 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 620 000	1 765 596
					1 870 000	2 015 596
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				21 849	24 915
	Källskatt				23 400	28 650
	Mervärdesskatt				-131	109
					45 118	53 674
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				312 083	304 392
	Upplupna räntekostnader				25 172	16 705
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				21 883	135 226
					359 138	456 323

TL

Noter

2023-12-31

2022-12-31

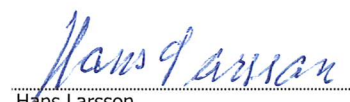
Arboga, 2024-02-15



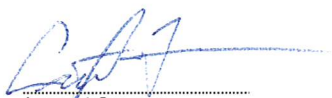
Peter Norman



Tony Hiller



Hans Larsson



Lennart Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-27



Anna-Lena Berglund

Av stämman vald revisor



Theodor Lönnman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kantarellen i Arboga, org.nr. 778500-1376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kantarellen i Arboga 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 revisionssed 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 från BoRevision 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 Kantarellen i Arboga 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 revisionssed 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.

Örebro den 27/2-2024

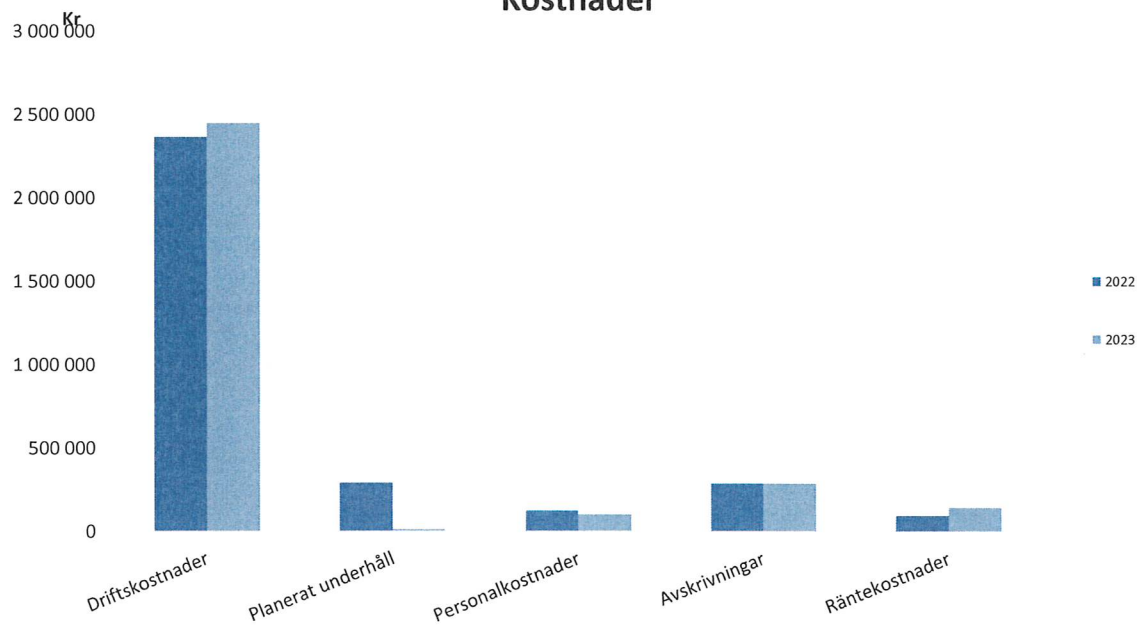


Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

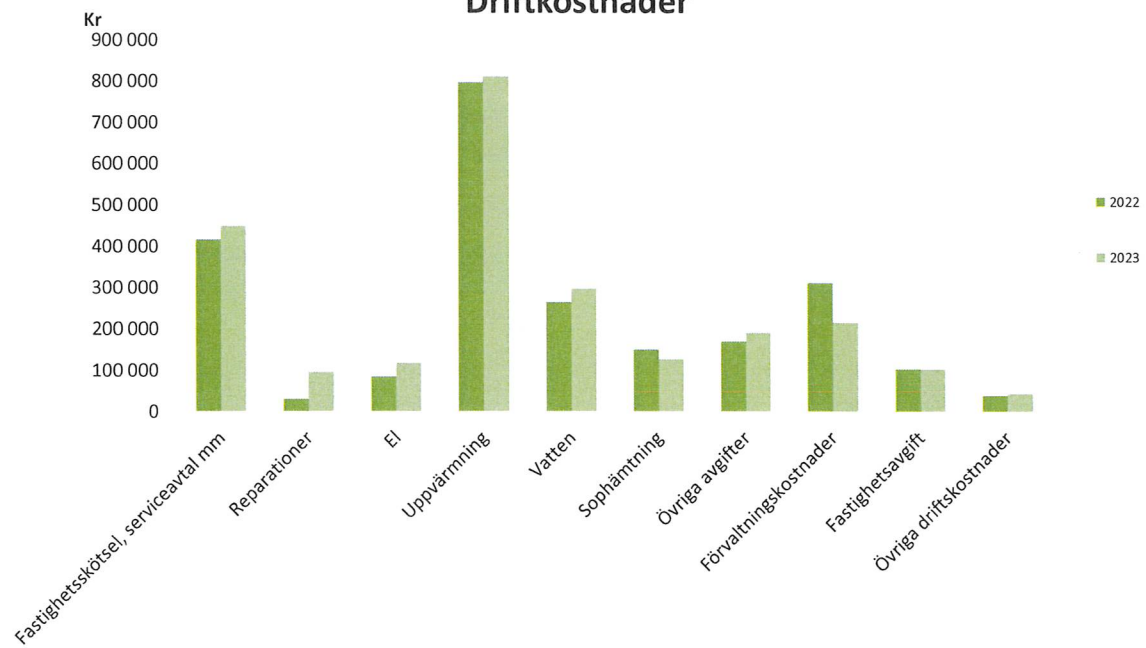


Anna-Lena Berglund
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kantarellen i Arboga



182
KR/KVM
SPARANDE



1062
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



232
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

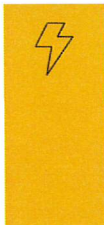
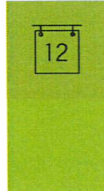


Nej
TOMTRÄTT



658
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 182 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1062 kr/kvm	 Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	 Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 232 kr/kvm	 Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	 Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	 Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	 Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	 Ja eller nej
	Årsavgift 658 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.