

Årsredovisning för  
**HSB brf Haren i Karlskoga**  
776400-0878

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



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haren 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 Roland Söder. Fastighetsskötsel samt yttre förvaltning har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Haren 2 byggdes år 1961-62.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Hedgatan 19 A-E, 21 A-G, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-B.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	18	738,00
2 rok	71	4 339,00
3 rok	88	6 192,00
4 rok	12	1 017,00
	<b>189</b>	<b>12 286,00</b>

Garage: 151 st

P-platser: 170 st

Taxeringsvärdet är 81 097 tkr varav byggnadsvärdet är 64 811 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2023-09-02.

ST

## Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

- 2005 - Stamrenovering och tidigare har även fönster samt portbyte gjorts.
- 2015 - Tilläggsisolering vindar.
- 2015 - 2016 Tilläggsisolering.
- 2015 - 2016 Alla källarfönster ca 120 stycken, kittade och målade.
- 2016 - 2017 Balkongrenovering samt besiktning.
- 2016 - 2017 Cykelhus samt plåtbeklädnad alla garagelängor .
- 2016 - 2017 Besiktning, utbyte av belysningsarmatur ute och inne till led.
- 2017 - Garageportsbyte 14 stycket samt resterande.
- 2017 - Låsbyte till porttelefoni.
- 2017 - Rivning av delar av skorsten efter oljeeldning.
- 2019 - Balkongrenovering 4 st.
- 2019 - Asfaltering av samtliga gångstråk på innergårdar.
- 2020 - Slipning av golvytor i samtliga trapphus.
- 2020 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 27, 25 och 23.
- 2021 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 19 och 21.
- 2022- Målning av samtliga källargångar, tack, väggar och golv.
- 2022 - Helrenovering av torkrum hus 25.
- 2022 - Nytt avloppssystem från hus 23 och ut till gatan.
- 2022 - Nytt datorsystem (dator och printer)
- 2022 - Asfaltering billaddningsplats kallgarage vid 19
- 2022 - Upptagning av gammal häck, vid gästparkering kallgarage 19.
- 2022 - Installation av filter och syrebortagare för radiatorvatten.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Styrelsen samt suppleanter


Peter Reinholdsson	ordförande
Johnny Johansson	vice ordförande
Erik Nolfeldt	sekreterare
Leif Gustavsson	ledamot
Kent Gustafsson	ledamot
Leena Säkkinen	ledamot
Ingrid Lauri	ledamot
Johan Røjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01
Mats Nilsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Lauri, Peter Reinholdsson samt suppleant Mats Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Gustavsson, Peter Reinholdsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Inger Hanberg, suppleant Christel Björk, samt BoRevision AB. 

### **Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga**

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Johnny Johansson, ersättare Ingrid Lauri.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av styrelsen. SA

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

### Årets underhåll

Helreovering matrum/pentry, hus 27.  
Nya möbler uthyrningsrum, hus 23.  
Målning av ledstänger utomhus på fastigheterna.  
En tvättmaskin utbytt i tvättstuga 19E.  
OVK besiktning av ventilation och utrymmen samtliga fastigheter.  
Asfaltlagning av pakeringsplatser samt potthål.  
Uppsättning av staket vid kallgarage bortanför hus 19 enligt stämmobeslut.  
Sex stycken garageportar utbytta till nya då de gamla blev utdömda vid besiktning.  
Återställning av gräsmatta och staket efter föregående års reparation av utgående avlopp från hus 23.  
En stycken huvudbrytare bytt i elcentralen hus 23. Kommunen samtidigt bytt inkommande kraft kabel till ny (utan kostnad för föreningen)

### Framtida underhåll

Helreovering matrum/pentry, hus 27.  
Helreovering torkrum 19, 23 och 27  
Balkonger 2024-2028.  
Renovering skyddsrum.  
Asfaltering utsida hus 25.  
Skorstensplåtar bytas eller ommålas.  
Asfaltering utsida hus 21 och 25, parkeringar gränsande till Hedgatan 23 och upp till 27.  
Balkonger 2025-2029.  
Reparation av fuktskador kallgarage vid hus 21.

### Aktiviteter

Årsmöte.  
Budgetkonferens.  
Fastighetsmässan.  
HSB 100 år - deltog vid firande.  
Jultallrik till boende i HSB Brf Haren.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1,5% under 2023.

### Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 321 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgifterna höjdes med 1% under 2024. SA

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 802	7 718	7 698	7 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 006	-124	876	-341
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	609	599	597	594
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	451	441	413	407
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 658	1 715	1 782	1 861
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 448	-	-	-
Likviditet i % *	126	103	108	105
Soliditet i % **	25	22	21	19
Sparande, kr/kvm, totalyta***	124	-	-	-
Räntekänslighet****	3	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	185	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	88	-	-	-

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


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

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

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

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

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

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

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	455 300	-	6 602 762	-123 897
Disposition enligt stämmobeslut		1 000 000	-1 123 897	123 897
Reservering till fond för YU enl.plan		296 000	-296 000	
lanspråktagande av fond för YU		-311 091	311 091	
Årets resultat				1 005 651
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>455 300</b>	<b>984 909</b>	<b>5 493 956</b>	<b>1 005 651</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 478 865
Årets resultat	1 005 651
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-296 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	311 091
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>6 499 607</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	6 499 607
	<b>6 499 607</b> SA

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

## 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	7 802 925	7 718 242
Övriga rörelseintäkter	3	262 782	220 586
		<u>8 065 707</u>	<u>7 938 828</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 541 283	-5 425 363
Underhåll	5	-311 091	-1 380 154
Personalkostnader	6	-257 646	-253 092
Avskrivningar	7	-663 309	-673 646
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 292 378</u>	<u>206 573</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63 985	23 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-350 712	-353 941
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 005 651</u>	<u>-123 897</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1 005 651</u>	<u>-123 897</u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 005 651	-123 897
Reservering till fond för yttre underhåll	-296 000	-230 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	311 091	1 009 321
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u>20 742</u>	<u>655 424</u>

SA



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	25 564 741	26 188 506
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	949 056	988 600
Inventarier	12	-	-
		<u>26 513 797</u>	<u>27 177 106</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>26 513 798</u>	<u>27 177 107</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 125	4 413
Swedbank underkonto		1 127 371	112 081
Övriga fordringar	13	758	22 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	255 822	195 115
		<u>1 387 076</u>	<u>334 119</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	15	2 700 000	2 700 000
<b>Kassa och bank</b>	16	1 178 226	816 421
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 265 302</u>	<u>3 850 540</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>31 779 100</u>	<u>31 027 647</u>

SA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		455 300	455 300
Fond för yttre underhåll		984 909	-
		<u>1 440 209</u>	<u>455 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 493 956	6 602 762
Årets resultat		1 005 651	-123 897
		<u>6 499 607</u>	<u>6 478 865</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 939 816</u>	<u>6 934 165</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	<u>9 770 000</u>	<u>20 372 108</u>
		9 770 000	20 372 108
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	10 602 108	710 000
Leverantörsskulder		373 096	88 690
Aktuell Skatteskuld		57 365	38 895
Övriga skulder	18	5 297	47 348
Fond för inre underhåll	19	1 846 763	1 688 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>1 184 655</u>	<u>1 147 819</u>
		14 069 284	3 721 374
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>31 779 100</u>	<u>31 027 647</u> <i>ST</i>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 005 651	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	663 309	-
	<u>1 668 960</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 668 960</b>	<b>-</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 668	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	455 803	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 087 095</b>	<b>-</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-710 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-710 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 377 095</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 628 503</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 005 598</b>	<b>-</b>

SA