

Årsredovisning HSB Brf Körnaren 230101-231231



HSB Brf Körnaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
183 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
194 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2440 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



TOMTRÄTT
Ja



ARSAVGIFT
903 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 716411-3909 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
KÖRNAREN 1	Karlstads Kommun	10 år	2032-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
13	lokaler (hyresrätt)	264
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 414
1	lägenheter (hyresrätt)	43
7	garageplatser	122
25	p-platser	0
Totalt 121 objekt		4 843

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 45 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Susanne Kielba	Ordförande	2023-05-21
Tore Olsson	Ledamot	2023-06-18
Elisabeth Nilsson	Ledamot	2023-05-21
Per-Inge Trangärd	Ledamot	2022-05-21
Bengt Bäcklund	Ledamot	2022-05-21
Mikael Morell	Ledamot	2023-05-21
Maria Andersson	Ledamot	2022-05-21
Rasmus Hermansson	Ledamot	2022-05-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Kielba, Per-Inge Trangärd, Bengt Bäcklund, Maria Andersson och Rasmus Hermansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Inge Trangärd, Bengt Bäcklund, Susanne Kielba och Mikael Morell.

Revisorer har varit: Jörgen Götehed, utsedd av HSB Riksförbund. Föreningen har ingen föreningsvald revisor.

Valberedning har varit: Lisa Nilsson och Pekka Vuoti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, vilken senast uppdaterades 2023-09-22.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Avsättning till underhållsfonden överensstämmer ej med upprättad underhållsplan pga begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 3 625 696 kr exkl stammar ha avsatts.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-22.

Styrelsen beslutade, efter att en analys av föreningens nuvarande ekonomiska och tekniska situation genomförts av HSB Värmland, om en avgiftshöjning om 15% för 2024. Kommande år pekar samma analys på att föreningen behöver fortsätta höja avgiften med runt 8% per år. Avgiftshöjningarna tillsammans med lån finansierar det underhåll som föreningen står inför de närmsta åren och tryggar ekonomin i föreningen över tid. En ljuspunkt i sammanhanget är signalerna om sänkta räntor framöver. Lägre räntor skulle kunna innebära att avgiftshöjningarna kan minskas.

Under 2023 genomfördes inget underhåll, däremot genomfördes vissa måleriarbeten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Ventilationsanläggning
2015	OVK

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

Årtal	Ändamål
2025	Stambyte enligt underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98 varav 76 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	154	265	314	291
Skuldsättning, kr/kvm	2 440	2 509	2 609	2 679	2 749
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 610	2 684	2 757	2 921	2 904
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	194	182	183	162	174
Årsavgifter, kr/kvm	903	867	867	867	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	91	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	913	925	898	899	896
Nettoomsättning, tkr	4 330	4 173	4 189	4 195	4 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	290	-688	416	878	642
Soliditet, %	41	40	38	37	33

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 461 240	0	0	1 461 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 614 118	0	0	1 614 118
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 530 286	0	300 000	5 830 286
S:a bundet eget kapital, kr	8 605 644	0	300 000	8 905 644
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	699 593	-688 393	-300 000	-288 800
Årets resultat, kr	-688 393	688 393	290 254	290 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 200	0	-9 746	1 454
S:a eget kapital, kr	8 616 844	0	290 254	8 907 098

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	11 199
Årets resultat, kr	290 254
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 453

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer ej med upprättad underhållsplan pga begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 3 625 696 kr exkl stammar ha avsatts.

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 331 177	4 173 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 424	192 600
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 424 601	4 366 074
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 498 414	-3 498 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 670	-554 912
Personalkostnader	Not 6	-232 299	-194 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 302	-572 302
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 713 685	-4 820 703
RÖLSERESULTAT		710 916	-454 629
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 104	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 765	-233 804
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-420 661	-233 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		290 254	-688 393
ÅRETS RESULTAT		290 254	-688 393

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	13 499 211	14 071 513
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 499 211</u>	<u>14 071 513</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 499 711</u>	<u>14 072 013</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 329	7 926
Övriga fordringar	Not 10	22 615	11 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	233 944	198 629
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>265 888</u>	<u>217 610</u>
Kassa och bank	Not 12	7 861 820	7 225 566
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 861 820</u>	<u>7 225 566</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 127 708</u>	<u>7 443 176</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 627 419</u>	<u>21 515 189</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 075 358	3 075 358
Fond för yttre underhåll	5 830 287	5 530 287
Summa bundet eget kapital	8 905 645	8 605 645
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-288 800	699 593
Årets resultat	290 254	-688 393
Summa fritt eget kapital	1 454	11 199
Summa eget kapital	8 907 098	8 616 844
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 011 243
Summa långfristiga skulder		5 011 243
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 509 240	6 620 612
Leverantörsskulder	327 183	318 112
Skatteskulder	12 219	6 899
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	38 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	822 364
Summa kortfristiga skulder	7 709 078	7 673 498
Summa skulder	12 720 321	12 898 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 627 419	21 515 189

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	710 916	-454 629
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	572 302	572 302
	1 283 218	117 673
Erhållen ränta	30 104	40
Erlagd ränta	-429 522	-191 393
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	883 799	-73 680
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 278	48 426
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	125 709	16 714
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	961 230	-8 540
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-324 976	-324 976
Inbetalda insatser	0	1 150 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-324 976	825 024
ÅRETS KASSAFLÖDE	636 254	816 484
Likvida medel vid årets början	7 225 566	6 409 082
Likvida medel vid årets slut	7 861 820	7 225 566
	636 254	816 484

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	54 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 924 432	3 828 648
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-34 563
Hysesintäkt bostäder	35 304	34 284
Hysesintäkt lokaler	169 303	158 004
Hysesintäkt garage och bilplatser	105 436	97 636
Hysesintäkt övrigt	4 144	3 720
Hysesrabatter	0	-409
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	63 048	63 048
Övriga intäkter i verksamheten	10 704	11 528
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 119	11 595
Övriga fakturerade kostnader	313	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 374	-17
	4 331 177	4 173 474
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	93 424	192 600
	93 424	192 600
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-401 560	-554 062
Sotning	-1 373	0
El	-141 161	-138 942
Uppvärmning	-603 038	-562 263
Tomträttsavgäld	-98 404	-98 404
Vatten	-171 375	-156 343
Renhållning	-70 213	-63 671
Bevakningskostnader	-9 447	-8 663
TV, bredband, iptelefoni	-264 258	-262 905
Obligatoriska besiktningar	-1 463	-87 909
Serviceavtal	-9 595	-59 203
Förvaltningskostnader	-415 519	-345 956
Försäkringar	-110 609	-158 321
Fastighetsskatt	-137 124	-131 804
Periodiskt underhåll	0	-841 606
Övriga driftskostnader	-63 276	-28 740
	-2 498 414	-3 498 789
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-357 196
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-126 598
Underhåll installationer	0	-320 313
Underhåll huskropp utvändigt	0	-37 500
	0	-841 606
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 050	-15 200
Övriga förvaltningskostnader	-325 220	-395 527
Kostnader överlåtelse och panter	-9 601	-16 798
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 580	-1 831
Konsulter	-21 344	-83 034
Förbrukningsinventarier	0	-3 290
Medlemsavgifter HSB	-34 875	-34 875
Stämma och styrelse	0	-2 343
Kundförluster m m	0	-2 013
	-410 670	-554 912

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-180 839	-151 451
Övriga arvoden	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-49 710	-42 248
Utbildning	-750	0
	<u>-232 299</u>	<u>-194 699</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-514 199	-514 199
Markanläggningar	-58 103	-58 103
	<u>-572 302</u>	<u>-572 302</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 873 247	27 873 247			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 162 061	1 162 061			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 035 308	29 035 308			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-14 440 868	-13 926 668			
Årets avskrivningar byggnader	-514 199	-514 199			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-522 927	-464 824			
Årets avskrivningar markanläggningar	-58 103	-58 103			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 536 097	-14 963 795			
Utgående redovisat värde	13 499 211	14 071 513			
Redovisade värden byggnader	12 918 180	13 432 379			
Redovisade värden markanläggningar	581 031	639 134			
Fastighetsbeteckning: Körnaren 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	38 000 000	14 200 000	52 200 000	52 200 000
Lokaler		1 220 000	416 000	1 636 000	1 636 000
		39 220 000	14 616 000	53 836 000	53 836 000
Ställda säkerheter			2023-12-31	2022-12-31	
Fastighetsinteckning			24 991 157	24 991 157	
varav i eget förvar			-436 157	-436 157	
Summa ställda säkerheter			24 555 000	24 555 000	
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB			500	500	
			500	500	
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto			11 323	11 055	
Övriga fordringar			11 292	0	
			22 615	11 055	
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			233 944	198 629	
			233 944	198 629	
Not 12 KASSA OCH BANK					
SBAB			4 029 836	0	
Swedbank			3 831 984	7 225 566	
			7 861 820	7 225 566	

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,16%	2026-01-30	1 602 347	130 804
Stadshypotek	5,35%	2024-01-19	3 555 108	41 100
Stadshypotek	5,35%	2024-02-12	2 740 528	70 272
Stadshypotek	3,76%	2025-06-30	3 622 500	82 800
			11 520 483	324 976

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 011 243**

Nästa års amortering av långfristig skuld 213 604

Lån som ska konverteras inom ett år 6 295 636

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 509 240**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,27%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 299 904

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 895 603

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	38 072	43 072
	38 072	43 072

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	147 000	106 231
Upplupna sociala avgifter	41 160	31 869
Upplupna räntekostnader	93 045	71 802
Upplupen revision	15 000	13 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	361 932	340 362
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 227	120 839
	822 364	684 803

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Susanne Kielba
ordförande

.....
Elisabeth Nilsson

.....
Maria Andersson

.....
Mikael Morell

.....
Per-Inge Trangård

.....
Rasmus Hermansson

.....
Bengt Bäcklund

.....
Tore Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Körnaren i Karlstad, org.nr. 716411-3909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Körnaren i Karlstad för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen avses bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Körnaren i Karlstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE KIELBA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:17:56



MARIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:32:05



ELISABETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:59:05



BENGT BÄCKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:28:01



TORE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:50:59



MIKAEL MORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:02:50



PER-INGE TRANGÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:53:55



RASMUS HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:46:38



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:52:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Körnaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:53:53

