

Årsredovisning för
HSB brf Skogen i Karlskoga
716411-5516

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB brf Skogen 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. Bostadsrättsföreningen har en andel motsvarande 67% i Skogsäng Norra Samfällighetsförening org nr 716411-9823, som består av underhåll av samlingslokal, garage, vägar och övriga markytor.

Förvaltning

Vicevärd har varit Sixten Österlund och Stig-Erik Strömberg.
Skötseln av den yttre miljön och snöröjning har ombesörjts av Karlskoga Alltjänst AB.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Skogsåsen 20, Skogen 18, Skogsäng No 1, Skogsäng Sö 9 byggdes år 1909, 1918, 1929 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 42 ingångar med adresserna Noravägen 16 A-F, 20 A-F, 26 A-F, 21 A-F, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-F.

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	42	3 538,00
	42	3 538,00

Garage 42 st

Taxeringsvärdet är 21 582 tkr varav byggnadsvärdet är 13 734 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 2023-06-14.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

Byte av fasader och tilläggsisolering samt nya energieffektiva fönster och ytterdörrar 2014-2015.

Nytt låssystem 2015-2016.

Byte varmvattenberedare 2019.

Nya lekanordningar för lekplatser 2019.

Energideklaration förnyad 2019.

Asfaltering vid garagen 2021.

Ny el i garage 2022.

Fordonsladdning 2022.

Reparation skorstenar hus 16, 20 och 26, 2022. *ABC*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Sixten Österlund	ordförande
Jörgen Jern	vice ordförande
Maria Lunde	sekreterare
Tobias Israelsson	ledamot
Stig-Erik Strömberg	ledamot
Charlotta Hagberg	ledamot
Jan Lind	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sixten Österlund, Maria Lunde och Jan Lind.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sixten Österlund, Jörgen Jern, Johan Røjare Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Peter Christensen, suppleant Natalie Nilsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Sixten Österlund, ersättare Jörgen Jern.

Valberedning

Valberedningen har varit Felicia Fernandez Lauri, sammankallande och Kurt Fors. 

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

Underhåll av fastigheter och markytor enligt fastighetsbesiktning. Åtgärder efter vattenskador i källare.

Aktiviteter

Gemensam vår och höststädning, årsmöte, fastighetsmessa, förvaltkonferens, budgetkonferens, kurser för revisor och valberedning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% 2023.

Framtida underhåll

Målning av samtliga hus, 16,20,26,21,23,25 och 27.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 114 tkr.

Årsavgifterna höjs med 3% 2024-01-01. *ÅÅ*

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 147	2 046	2 060	2 020
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	521	483	277
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	604	578	582	571
Driftskostnader, kr /kvm, totalyta bostad	372	274	260	327
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 952	2 002	2 052	2 103
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 952	-	-	-
Likviditet i % **	493	443	466	452
Soliditet i % ***	50	49	47	45
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	146	-	-	-
Räntekänslighet *****	3	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	39	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	99	-	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår inte hushållsel och värme då medlemmarna tecknar privata abonnemang för detta.

** 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 återinversteringar.

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

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för el och vatten. Värme och hushållsel ingår inte eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för dessa kostnader.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	529 300	3 307 631	3 236 358	520 554
Disposition enligt stämmobeslut			520 554	-520 554
Reservering till fond för YU enl.plan		139 000	-139 000	
lanspråktagande av fond för YU		-8 194	8 194	
Årets resultat				216 741
Belopp vid årets utgång	529 300	3 438 437	3 626 106	216 741

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 756 912
Årets resultat	216 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-139 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	8 194
Summa till stämmans förfogande	3 842 847
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	3 842 847
Summa	3 842 847

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

ju

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	2 147 024	2 046 198
Övriga rörelseintäkter	3	17 377	26 414
		<u>2 164 401</u>	<u>2 072 612</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 314 792	-968 545
Underhåll	5	-8 194	-
Personalkostnader	6	-219 003	-201 090
Avskrivningar	7	-292 488	-278 425
Rörelseresultat		<u>329 925</u>	<u>624 551</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	67 958	29 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-181 142	-133 788
Resultat efter finansiella poster		<u>216 741</u>	<u>520 554</u>
Årets resultat		<u>216 741</u>	<u>520 554</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	216 741	520 554
Reservering till fond för yttre underhåll	-139 000	-129 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	8 194	-
Resultat efter fondförändring	<u>85 935</u>	<u>391 554</u>

Handwritten signature/initials

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	10 362 819	10 655 307
Inventarier	11	-	-
		<u>10 362 819</u>	<u>10 655 307</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>10 362 820</u>	<u>10 655 308</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 825	4 565
Swedbank underkonto		919 054	485 959
Övriga fordringar	12	649	70 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	193 184	356 608
		<u>1 114 712</u>	<u>917 146</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	3 100 000	3 100 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 023 292	946 710
Summa omsättningstillgångar		<u>5 238 004</u>	<u>4 963 856</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 600 824</u>	<u>15 619 164</u>

u
ax

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		529 300	529 300
Fond för yttre underhåll		3 438 437	3 307 631
		<u>3 967 737</u>	<u>3 836 931</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 626 106	3 236 358
Årets resultat		216 741	520 554
		<u>3 842 847</u>	<u>3 756 912</u>
Summa eget kapital		<u>7 810 584</u>	<u>7 593 843</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 323 505	4 233 623
		<u>5 323 505</u>	<u>4 233 623</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 581 722	2 849 788
Leverantörsskulder		51 360	112 720
Aktuell skatteskuld		50 377	109 396
Övriga skulder	17	60 447	48 482
Fond för inre underhåll	18	484 315	453 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	238 514	217 651
		<u>2 466 735</u>	<u>3 791 698</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 600 824</u>	<u>15 619 164</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	216 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	292 488
	<u>509 229</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	509 229
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	235 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-56 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	687 861
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-178 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 184
Årets kassaflöde	509 677
Likvida medel vid årets början	<u>4 532 669</u>
Likvida medel vid årets slut	5 042 346

nk