

Årsredovisning för
HSB brf Löten i Karlskoga
776400-1876

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Löten 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 Billy Fransson. Fastighetsskötseln har Samhall AB haft ansvaret för. Lokalvården Städtjänst Värmland. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Löten 1, Löten 2 byggdes år 1969-1972.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Lötgårdarna 1-26.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	99	6 171,00
3 r o k	78	6 120,00
4 r o k	12	1 068,00
	189	13 359,00

-Lokaler: 16 st
Garage: 213 st
P-platser: 208 st

Taxeringsvärdet är 89 843 tkr varav byggnadsvärdet är 70 277 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-28 och 2023-09-25.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År

2002 Renovering av balkonger.
2008 Fönsterbyten.
2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.
2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.
2016 Ny belysning i samtliga trapphus.
2019-2021 Rotrenovering. *da*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Håkan Tholson	ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Lars Andersson	ledamot
Britt-Marie Silversund	ledamot
Patric Pettersson	ledamot
Roger Karlsson	ledamot

Linda Wahlström ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Karlsson, Britt-Marie Silversund och Roger Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Håkan Tholson, Kerstin Karlsson, Johan Røjare, Linda Wahlström, Malin Sandberg två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ann-Kristin Karlsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representant vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Håkan Tholsson, ersättare Kerstin Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist, ordförande samt Therese Ekdahl. 

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

Installation av elstolpar för att ladda elbilar.
Nytt tryckkärl i panncentralen.
Installation av postboxar i entréerna (189 st)
Sanering av asbest i en del dörrpartier till lägenheterna.
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar (189 st)
Lås till lägenhetsdörrar utbyta till säkerhetslås.
Lås och cylindrar utbyta i källare och i soprummen.
Montering av tidningshållare (189 st)
OVK besiktning (ventilationskontroll) för de lägenheter som inte gjordes förra året.
Ny takbelysning i samlingslokalen.
Anläggning av ny uteplats på gården.

Aktiviteter

Träff - ang bygglov för elplatser (laddning av elbilar) och stora besöksparkeringen.
Bokslutsmöte.
Årsmöte.
Montering av skyltar i källare som visar utgång med belysning.
Fastighetsbesiktningar genomfört av styrelse och vicevärd i augusti och september.
HSB:s dagskonferens vid Mötesplats Alfred Nobel.
Plantering av frukt och prydnadsträd.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 2%. Hyrorna var oförändrade under 2023.

Framtida underhåll

Omläggning av asfalt.
Nya sadeltak på garagelängor.
Renovering av väggar och takplåt på garagelängor och cykelförråd.
Byte av stuprör och hängrännor.
Målning av väggar i trapphus och målning av gemensamma utrymmen.
Målning och uppmärkning av parkeringsplatser.
Fortsatt föryngring av utemiljö, träd och växter.
Investera i elplatser för tankning av el bilar.
För dålig ventilation i garagen - bör åtgärdas.
Nytt låssystem.
Plåtbeklädnad av cykelförråden.
OVK (ventilationskontroll)

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 205 tkr.

Årsavgifterna höjs 2024-01-01 med 3%. Hyrorna beräknas vara oförändrade under 2024. *how*

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	9 035	8 913	8 757	8 522
Resultat efter finansiella poster, tkr	824	805	951	2 211
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	618	610	598	580
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	434	401	415	389
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 118	4 178	4 237	2 317
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 345	-	-	-
Likviditet i % **	283	318	357	253
Soliditet i % ***	26	25	24	33
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	127	-	-	-
Räntekänslighet *****	7	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm totalyta *****	187	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	88	-	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

** 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.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	997 800	4 396 751	13 878 120	805 421
Disposition enligt stämmobeslut			805 421	-805 421
Reservering till fond för YU enl.plan		135 000	-135 000	
lanspråktagande av fond för YU		-150 521	150 521	
Årets resultat				823 655
Belopp vid årets utgång	997 800	4 381 230	14 699 062	823 655

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	14 683 541
Årets resultat	823 655
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-135 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>150 521</u>
Summa till stämmans förfogande	15 522 717
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	15 522 717

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

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	9 035 494	8 912 813
Övriga rörelseintäkter	3	304 209	81 108
		<u>9 339 703</u>	<u>8 993 921</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-5 791 267	-5 352 684
Underhåll	5	-150 521	-482 637
Personalkostnader	6	-345 475	-331 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 273 169	-1 179 081
Övriga rörelsekostnader	8	-117 169	-
Rörelseresultat		<u>1 662 102</u>	<u>1 648 317</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	223 685	97 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 062 132	-940 260
Resultat efter finansiella poster		<u>823 655</u>	<u>805 421</u>
Årets resultat		823 655	805 421

Tilläggsupplysning

Årets resultat		823 655	805 421
Reservering till fond för yttre underhåll		-135 000	-135 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		150 521	482 637
Resultat efter fondförändring		839 176	1 153 058

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, mark och markanläggningar	11	67 185 627	63 761 327
Pågående nyanläggningar	12	-	962 782
Inventarier	13	-	-
		<u>67 185 627</u>	<u>64 724 109</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 185 628</u>	<u>64 724 110</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		330	1 100
Swedbank underkonto		552 081	2 123 976
Övriga fordringar	14	456	10 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	450 511	297 481
		<u>1 003 378</u>	<u>2 432 977</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	10 000 000	11 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	1 279 163	1 693 962
Summa omsättningstillgångar		<u>12 282 541</u>	<u>15 126 939</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 468 169</u>	<u>79 851 049</u>

See

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		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		4 381 230	4 396 751
		5 379 030	5 394 551
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 699 062	13 878 120
Årets resultat		823 655	805 421
		15 522 717	14 683 541
Summa eget kapital		20 901 747	20 078 092
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	46 578 114	49 866 630
		46 578 114	49 866 630
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	8 439 658	5 942 018
Leverantörsskulder		179 742	1 098 347
Aktuell skatteskuld		54 112	39 194
Övriga skulder	19	17 219	57 241
Fond för inre underhåll	20	1 776 481	1 467 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 521 096	1 302 242
		11 988 308	9 906 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 468 169	79 851 049 hax

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	823 655	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 390 338	-
	<u>2 213 993</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 213 993	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-142 296	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-415 660	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 656 037	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 851 856	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 851 856	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-790 876	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-790 876	-
Årets kassaflöde	-2 986 695	-
Likvida medel vid årets början	14 817 939	-
Likvida medel vid årets slut	11 831 244	-

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt 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 och markanläggningar

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 %.

Takstolar garage skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år. Miljöstationer skrivs av enligt rak plan på 20 år. Parkeringar, rak plan 10 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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. D
AW

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	8 449 020	8 283 372
Hyror	806 660	802 260
Elavgifter	295 129	300 082
Försäljning el, laddstolpar	3 092	-
Summa	9 553 901	9 385 714
Avsättning till fond för inre underhåll	-486 697	-430 701
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-31 710	-42 200
Summa	9 035 494	8 912 813

I årsavgifter ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	24 766
Överlåtelse- och pantavgifter	21 980	20 020
Återbetalning Fora	-	4 268
Ersättning Moelven timmer	-	22 000
Elstöd	275 385	-
Övriga intäkter	6 844	10 054
Summa	304 209	81 108

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	932 395	834 219
Reparationer och löpande underhåll	391 049	502 769
Uppvärmning	1 827 529	1 546 395
El	863 049	783 273
Vatten	381 084	336 988
Sophämtning	197 607	198 017
Övriga avgifter	432 090	405 091
Förvaltningskostnader	365 960	340 980
Kommunal fastighetsavgift	306 230	306 230
Övrigt	94 274	98 722
Summa	5 791 267	5 352 684

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 19 025 kr (17 650 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	150 521	482 637
Summa	150 521	482 637

u
ADK

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	93 000	87 522
Vicevärdsarvode	192 000	181 200
Övriga ersättningar	19 340	25 227
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 200	4 000
Sociala kostnader	36 935	33 253
Summa	345 475	331 202

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 248 485	1 155 735
Markanläggningar	24 684	15 829
Inventarier	-	7 517
Summa	1 273 169	1 179 081

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utrangeringar	117 169	-
Summa	117 169	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	223 623	97 337
Ränteintäkter, skattekonto	62	27
Summa	223 685	97 364

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	1 062 132	940 260
Summa	1 062 132	940 260

ADK

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Lötén 1 och 2 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	81 090 122	81 090 122
-Nyanskaffningar, byggnad	3 763 310	-
-Omklassificeringar	962 782	-
-Utrangeringar, byggnad	-226 300	-
-Vid årets början, markanläggningar	752 547	752 547
-Nyanskaffningar, markanläggningar	88 546	-
-Vid årets början, mark	1 233 185	1 233 185
	<u>87 664 192</u>	<u>83 075 854</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 314 527	-18 142 963
-Årets avskrivning enligt plan	-1 273 169	-1 171 564
-Utrangeringar, byggnad	109 131	-
	<u>-20 478 565</u>	<u>-19 314 527</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 185 627	63 761 327
Bokfört värde byggnader	65 761 949	62 401 511
Bokfört värde markanläggningar	190 493	126 631
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	67 185 627	63 761 327

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 89 843 000. Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	68 000 000	16 600 000	84 600 000
Lokaler	2 277 000	2 966 000	5 243 000
	<u>70 277 000</u>	<u>19 566 000</u>	<u>89 843 000</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
-Vid årets början	962 782	-
-Investeringar	-	962 782
Omklassificeringar	-962 782	-
Redovisat värde vid årets slut	-	962 782

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 275	118 275
	<u>118 275</u>	<u>118 275</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 275	-110 758
-Årets avskrivning enligt plan	-	-7 517
	<u>-118 275</u>	<u>-118 275</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

U
nme

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	456	10 420
Summa	456	10 420

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Sappa	64 496	64 496
Länsförsäkringar	200 548	170 218
Securitas Bevakning	1 815	1 650
Ränteintäkter	183 652	61 117
Summa	450 511	297 481

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	3,00%	2023-08-26--2024-08-25	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-02-25--2024-02-24	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	3,00%	2023-07-17--2024-07-16	1 000 000	2 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-01-22--2024-01-21	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-29--2024-03-28	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	3,00%	2023-09-17--2024-09-16	1 000 000	1 000 000
Summa			10 000 000	11 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	1 279 163	1 693 962
Summa	1 279 163	1 693 962

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,78%	2026-09-01	2026-09-01	1 691 740	1 711 820
Stadshypotek	5,65%	2024-01-19	2024-01-19	1 609 630	1 716 978
Swedbank Hyp	1,29%	2025-11-25	2025-11-25	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	4,55%	2025-12-01	2025-12-01	454 772	568 460
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	531 150	567 150
Swedbank Hyp	5,80%	2024-03-28	2024-03-28	1 395 000	1 431 000
Stadshypotek	1,74%	2025-04-30	2025-04-30	4 825 000	4 875 000
Stadshypotek	1,67%	2028-09-30	2028-09-30	4 837 500	4 887 500
Stadshypotek	1,73%	2028-10-30	2028-10-30	4 850 000	4 900 000
Stadshypotek	1,60%	2024-06-30	2024-06-30	4 837 500	4 887 500
Stadshypotek	1,47%	2026-01-30	2026-01-30	4 862 500	4 912 500
Stadshypotek	1,45%	2026-03-30	2026-03-30	4 875 000	4 925 000
Stadshypotek	1,47%	2025-06-30	2025-06-30	4 875 000	4 925 000
Stadshypotek	1,79%	2029-09-01	2029-09-01	4 887 500	4 937 500
Stadshypotek	1,70%	2026-12-01	2026-12-01	1 446 480	1 461 240
Stadshypotek	1,75%	2026-12-01	2026-12-01	3 430 000	3 465 000
Stadshypotek	1,88%	2029-12-01	2029-12-01	2 744 000	2 772 000
				55 017 772	55 808 648
Avgår kortfristig del				-8 439 658	-5 942 018
Summa				46 578 114	49 866 630
				46 578 114	49 866 630
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				7 648 782	5 151 142
Kortfristig del exklusive amorteringar				790 876	790 876
Amorteringar nästa år				55 017 772	55 808 648
				3 049 800	3 164 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				51 177 000	51 854 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)					

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	57 786 000	57 786 000
Varav i eget förvar	-	-
	57 786 000	57 786 000

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	4 800	31 984
Arbetsgivaravgift	1 634	12 471
Mervärdesskatt	7 291	12 786
Dubbelutbetalad ränta HSB	3 494	-
Summa	17 219	57 241

Not 20 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 467 285	1 274 263
Årets avsättning	486 697	430 701
Uttag under året	-177 501	-237 679
Belopp vid årets utgång	1 776 481	1 467 285

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	19 000	18 100
Styrelse- revisionsarvode, inkl soc avg	116 035	-
Karlskoga Energi & Miljö	370 328	323 090
Luleå Energi	33 553	29 890
Upplupna räntor	98 683	81 230
Förskottsbetalda avgifter/hyror	865 124	823 477
Söderbergs Åkeri	-	17 906
Samhall	2 393	-
Avräkning elavgifter	15 980	8 549
Summa	1 521 096	1 302 242

Underskrifter

Karlskoga 2024-04-29



Håkan Tholson



Lars Anderson



Kerstin Karlsson



Patric Pettersson



Britt-Marie Silversund



Roger Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-05-02



Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lötén i Karlskoga, org.nr. 776400-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lötén 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 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 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

AUX

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 Löten 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 överträdelse 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 2 / 5 2024



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor