

Årsredovisning för

HSB brf Nobel i Karlskoga

776400-0845

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-15
16

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nobel 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

Stig Sundh har varit vicevärd. Samhall sköter städning, yttre förvaltning sköts av Karlskoga Alltjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Biskopen 16, Biskopen 3 byggdes år 1943. Rotrenoivering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Drostvågen 14 A-C, Dobervågen 13 A-C.

Föreningens 46 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	30	1 565,50
3 r o k	6	438,00
4 r o k	4	328,00
5 r o k	6	667,50
	46	2 999,00

Lokaler: 11 st

P-platser: 27 st

Garage: 22 st platser

Lokalyta: 649 kvm

Taxeringsvärdet är 21 741 tkr varav byggnadsvärdet är 17 123 tkr.

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

Energideklaration utfördes under 2020.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2023.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2019 - Nya värmeväxlare 

2019 - Nytt styrsystem hiss
2022 - Renovering hussockel
2022 - Byte till led-armaturer, rörelsedetektor
2022 - Renovering av hänggrännor/stuprör

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Ronny Arkelius	ordförande
Torbjörn Melin	vice ordförande
Britt-Marie Arkelius	sekreterare
Tomas Eriksson	ledamot
Susanne Larsson	ledamot
Stig Sundh	ledamot
Marianne Karlsson	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors tom 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Torbjörn Melin, Susanne Larsson och Tomas Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ronny Arkelius, Stig Sundh, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit IngaLill Melin, suppleant Rita Sundh, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ronny Arkelius ersättare Stig Sundh.

Valberedning

Stefan Thunblad, ordförande/sammankallande.

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

Byte av två stycken vattenmätare.
Målning invändigt i källaren, Drostvågen.
Trappräcke för nedgång, Drostvågen.
Byte til led-armaturer, rörelsedetektor. 

Framtida Underhåll

Torktumlare, Dobervägen.
Nybyggnation av miljöhus.
Rivning och nybyggnation av garage/carport.
Planerad OVK, samt sotning enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Genomfört städdag.
Årsmöte.
Informationsmöte.
Deltagit vid fastighetsmässan, budgetkonferens och diverse kurser.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 3% 2023
Lokaler höjdes med 5 % 2023
Garage höjdes med 54,3%
Bilupställningsplatser höjdes med 33,3%

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 163 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgifter beräknas höjas med 7% 2024-01-01
Lokaler beräknas höjas med 7 % 2024-01-01
Garage beräknas höjas med 7 % 2024-01-01
Bilupställningsplatser beräknas höjas med 7% 2024-01-01

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 647	2 518	2 505	2 507	2 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	35	-350	124	148	-364
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	800	777	777	777	777
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	626	551	545	566	529
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 307	3 393	3 479	3 566	3 652
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 719				
Likviditet i % *	535	387	668	599	617
Soliditet i % **	15	14	17	16	15
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	142				
Räntekänslighet i % ****	4,1				
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	264				
Årsavgifter/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.

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

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

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	119 540	58 015		2 029 317	-350 237
Disposition enligt stämmobeslut				-350 237	350 237
Reservering till fond för YU enl.plan			147 000	-147 000	
lanspråktagande av fond för YU			-147 000	146 999	
Årets resultat					35 257
Belopp vid årets utgång	119 540	58 015	-	1 679 079	35 257

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 679 079
Årets resultat	35 257
Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen	-147 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	147 000
Summa till stämmans förfogande	1 714 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 714 336
	1 714 336

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

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	2 646 879	2 518 429
Övriga rörelseintäkter	3	72 256	9 421
		<u>2 719 135</u>	<u>2 527 850</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-1 877 873	-1 652 428
Underhåll	5	-193 282	-646 383
Personalkostnader	6	-90 711	-89 123
Avskrivningar	7	-289 448	-335 570
Rörelseresultat		<u>267 821</u>	<u>-195 654</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	86 842	32 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-319 406	-187 300
Resultat efter finansiella poster		<u>35 257</u>	<u>-350 237</u>
Årets resultat		<u>35 257</u>	<u>-350 237</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	35 257	-350 237
Reservering till fond för yttre underhåll	-147 000	-133 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	147 000	425 675
Resultat efter fondförändring	35 257	-57 562

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	7 641 786	7 931 234
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Inventarier	12	-	-
Pågående nyanläggningar		194 937	129 115
		<u>7 836 723</u>	<u>8 060 349</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 836 724</u>	<u>8 060 350</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		525	3 772
Swedbank underkonto		232 793	292 693
Övriga fordringar	13	1 426	6 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	124 330	69 317
		<u>359 074</u>	<u>372 462</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	3 800 000	3 800 000
<i>Kassa och bank</i>	16	409 863	838 471
Summa omsättningstillgångar		<u>4 568 937</u>	<u>5 010 933</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 405 661</u>	<u>13 071 283</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		119 540	119 540
Upplåtelseavgifter		58 015	58 015
		<u>177 555</u>	<u>177 555</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 679 079	2 029 317
Årets resultat		35 257	-350 237
		<u>1 714 336</u>	<u>1 679 080</u>
Summa eget kapital		<u>1 891 891</u>	<u>1 856 635</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 031 970	5 166 090
		<u>5 031 970</u>	<u>5 166 090</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 886 300	5 010 540
Leverantörsskulder		128 814	626 874
Aktuell skatteskuld		15 105	10 605
Övriga skulder	18	3 866	5 312
Fond för inre underhåll	19	17 289	17 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	430 426	377 938
		<u>5 481 800</u>	<u>6 048 558</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 405 661</u>	<u>13 071 283</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	35 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	289 448
	<u>324 705</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-46 512
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-442 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-164 326
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 822
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 822
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-258 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-258 360
Årets kassaflöde	-488 508
Likvida medel vid årets början	<u>4 931 164</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>4 442 656</u> SA

Belopp i kr om inget annat anges.

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 markanläggning

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 1,77 %.

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. *SA*

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 398 764	2 328 972
Hyror	321 048	273 612
Elavgifter	4 608	4 608
Summa	2 724 420	2 607 192
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-49 002	-42 302
Avgiftsbortfall bostäder	-28 539	-46 461
Summa	2 646 879	2 518 429

I årsavgiften ingår kostnad för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	66 442	-
Återbäring Länsförsäkringar	-	5 249
Överlåtelseavgifter	5 475	4 180
Övrigt	339	-8
Summa	72 256	9 421

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	190 484	104 632
Reparationer och löpande underhåll	335 207	277 721
Uppvärmning	547 624	510 326
El	259 763	209 671
Vatten	157 013	190 931
Sophämtning	60 190	58 926
Övriga avgifter	61 718	55 864
Förvaltningskostnader	153 140	130 637
Kommunal fastighetsavgift	77 760	77 760
Övrigt	34 974	35 960
Summa	1 877 873	1 652 428

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 194 kr (10 589 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	193 282	646 383
Summa	193 282	646 383

SA

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	32 000	28 288
Vicevärdsarvode	42 096	42 096
Övriga ersättningar	-	3 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 400	3 323
Sociala kostnader	13 215	12 416
Summa	90 711	89 123

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	289 448	289 448
Markanläggningar	-	46 122
Summa	289 448	335 570

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	86 783	32 710
Ränteintäkter, skattekonto	59	7
Summa	86 842	32 717

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader skulder	319 406	187 300
Summa	319 406	187 300

SA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Biskopen 16 och Biskopen 3 (parkmark) i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	18 109 159	18 109 159
-Vid årets början, mark	30 000	30 000
-Vid årets början, markanläggning	464 713	464 713
	<u>18 603 872</u>	<u>18 603 872</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 672 638	-10 337 068
-Årets avskrivning enligt plan	-289 448	-335 570
	<u>-10 962 086</u>	<u>-10 672 638</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 641 786	7 931 234
Bokfört värde byggnader	7 611 786	7 901 234
Bokfört värde mark	30 000	30 000
Summa	7 641 786	7 931 234

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 21 741 000. Värdeår 1973.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	16 200 000	3 750 000	19 950 000
Lokaler	923 000	868 000	1 791 000
	<u>17 123 000</u>	<u>4 618 000</u>	<u>21 741 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 600	84 600
	<u>84 600</u>	<u>84 600</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 600	-84 600
	<u>-84 600</u>	<u>-84 600</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 700	16 700
	<u>16 700</u>	<u>16 700</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 700	-16 700
	<u>-16 700</u>	<u>-16 700</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

SA

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 426	6 680
Summa	1 426	6 680

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	6 011	5 989
Bravida	5 281	4 876
Länsförsäkringar	45 645	37 718
Ränteintäkter	67 393	20 734
Summa	124 330	69 317

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,50%	2023-01-18--2024-01-17	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-01-20--2024-01-19	500 000	500 000
Bunden placering	2,50%	2023-02-26--2024-02-25	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-11--2024-03-10	200 000	200 000
Bunden placering	3,00%	2023-09-16--2024-09-15	700 000	700 000
Bunden placering	3,00%	2023-12-19--2024-12-18	400 000	400 000
Summa			3 800 000	3 800 000

De bundna placeringarna som förfaller i början av 2024 får 3,00 % ränta på 1 år.

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	409 863	838 471
	409 863	838 471 SA

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,55%	2025-06-18	2025-06-18	2 376 090	2 438 210
Swedbank Hypotek	5,449%	2024-01-28	2024-01-28	2 376 090	2 438 210
Swedbank Hypotek	5,457%	2024-01-28	2024-01-28	2 376 090	2 438 210
Swedbank Hypotek	1,63%	2027-08-25	2027-08-25	2 790 000	2 862 000
				9 918 270	10 176 630
Avgår kortfristig del				-4 886 300	-5 010 540
Summa				5 031 970	5 166 090
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 031 970	5 166 090
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 627 940	4 752 180
Amorteringar nästa år				258 360	258 360
				9 918 270	10 176 630
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 033 440	1 033 440
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				8 626 470	8 884 830

Samtliga 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	16 874 000	16 874 000
	16 874 000	16 874 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	1 052	1 052
Arbetsgivaravgift	358	358
Mervärdesskatt	1 381	3 902
Övrigt	1 075	-
Summa	3 866	5 312

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	17 289	18 252
Uttag under året	-	-963
Belopp vid årets utgång	17 289	17 289

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 438	10 244
Upplupna räntor	48 044	28 558
Förskottsbetalda avgifter/hyror	238 534	226 436
Samhall	-	6 860
Karlskoga Alltjänst	20 212	-
Luleå energi	7 523	6 482
Karlskoga energi och miljö	104 675	99 358
Summa	430 426	377 938

SA

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

HSB brf Nobel planerar att bygga 10 st carportar, 10 st garage och ett nytt miljöhus. Uppskattad preliminär kostnad är 3.800.000 kr. Man planerar att lägga 2 miljoner själva och ansöka om nytt lån om 1.800 000 kr för att finansiera nybyggnationen. *SA*

Underskrifter

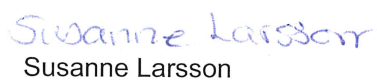
Karlskoga den 29/4-2024



Ronny Arkelius



Torbjörn Melin



Susanne Larsson



Britt-Marie Arkelius



Tomas Eriksson

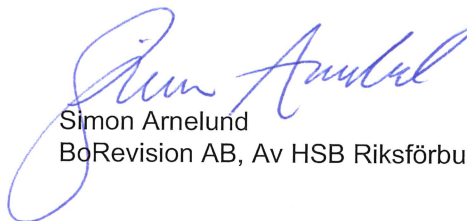


Stig Sundh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5-2024



Ingalill Melin
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
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 Nobel i Karlskoga, org.nr. 776400-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nobel 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.

SA

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 Nobel 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

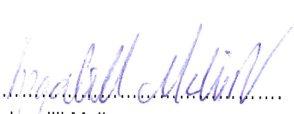
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Karlskoga den 2 / 5 - 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ingall Melin
Av föreningen vald revisor