



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Karlberg i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Karlberg i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
325 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4373 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
EJ JÄMFÖRBAR



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
678 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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 Karlberg i Grums med säte i Värmlands län, Grums kommun org.nr. 716451-0278 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Grums kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KARLBERG 2:265	1990-04-24	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
9	p-platser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3706
Totalt 48 objekt		3706

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elinor Lundegård	Ordförande	2023-05-25
Tage Karlsson	Ledamot	2023-05-25
Ann-Gerd Jansson	Ledamot	2022-05-18
Britt-Marie Bergström	Ledamot	2022-05-18
Birgitta Harnich	Ledamot	2022-05-18
Conny Gård	Ledamot	2023-05-25
Tore Olsson	HSB Ledamot	2023-06-18



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elinor Lundegård, Ann-Gerd Jansson, Britt-Marie Bergström och Birgitta Harnich.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elinor Lundegård, Tage Karlsson, Britt-Marie Bergström och Ann-Gerd Jansson.

Revisorer har varit Jennifer Henriksson med Eva-Maria Mårtensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Peter Käld och Terje Sörensen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 4%, utgående avgifter mostvarar i genomsnitt 678 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 12% från 2024-01-01 med anledning av högre räntekostnader och underhållsbehov. Utöver årsavgiften betalar bostadsrättshavaren uppvärmning, vatten och hushållsel direkt till leverantören.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2023-10-03.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-10-03.

Årets underhåll och investeringar

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i alla lägenheter med ett godkänt resultat.

Fortsatt löpande utbyte av luft/vattenvärmepumpar i flera lägenheter.

Lekplats har förnyats med nytt underlag av bark och ny lekutrustning.

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
2011, 2013, 2014	Målning av husfasader
2016	Byte garageportar

Planerade åtgärder inom 5 år

Föreningen planerar att inom närmaste åren utföra fasadmålning av samtliga byggnader samt byta ut alla fönster. Offerter kommer begäras in 2024 för att beräkna kostnad och finansieringsförslag. Underhållet behöver finansieras med både egna medel och nya lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 51, varav röstberättigade 40 (varav HSB Värmland utgör en medlem)

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	325	322	319	316	301
Skuldsättning, kr/kvm	4 373	4 488	4 604	4 720	4 826
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 373	4 488	4 604	4 720	4 826
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Årsavgifter, kr/kvm	678	652	639	639	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	96	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	696	659	668	645	628
Nettoomsättning, tkr	2 566	2 441	2 394	2 392	2 327
Resultat efter finansiella poster, tkr	472	660	393	330	813
Soliditet, %	28	27	24	22	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika 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. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta 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.

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 205 000	0	0	2 205 000
Underhållsfond, kr	2 868 763	0	499 942	3 368 705
S:a bundet eget kapital, kr	5 073 763	0	499 942	5 573 705
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	420 770	660 350	-499 942	581 178
Årets resultat, kr	660 350	-660 350	471 874	471 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 081 120	0	-28 068	1 053 052
S:a eget kapital, kr	6 154 883	0	471 874	6 626 757

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 994 000 kr samt ianspråktagande skett med 494 058 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan exkl stammar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 081 120
Årets resultat, kr	471 874
Reservation till underhållsfond, kr	-994 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	494 058
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 053 052

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 053 052
------------------------------------	------------------

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	2 565 616	2 440 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 380	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 579 996	2 440 623
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 097 274	-879 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 708	-229 856
Personalkostnader	Not 6	-104 154	-85 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 933	-222 071
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 680 069	-1 417 038
RÖRELSERESULTAT		899 927	1 023 585
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 132	3 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 185	-366 439
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-428 053	-363 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		471 874	660 350
RESULTAT FÖRE SKATT		471 874	660 350
ÅRETS RESULTAT		471 874	660 350

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 463 228	20 527 286
Inventarier och installationer	Not 9	57 500	72 500
Summa materiella anläggningstillgångar		20 520 728	20 599 786
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 521 228	20 600 286
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 434
Övriga fordringar	Not 11	4 511	2 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	127 943	182 172
Summa kortfristiga fordringar		132 454	186 966
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	900 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	623 427	1 497 919
Summa kassa och bank		623 427	1 497 919
Summa omsättningstillgångar		2 755 881	2 584 885
SUMMA TILLGÅNGAR		23 277 109	23 185 171

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 205 000	2 205 000
Fond för yttre underhåll		3 368 705	2 868 763
Summa bundet eget kapital		5 573 705	5 073 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		581 178	420 770
Årets resultat		471 874	660 350
Summa fritt eget kapital		1 053 052	1 081 120
Summa eget kapital		6 626 757	6 154 883
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 942 439	10 791 416
Summa långfristiga skulder		13 942 439	10 791 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 262 156	5 842 771
Leverantörsskulder		107 159	29 759
Skatteskulder		0	9 575
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	22 575	19 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	316 023	336 817
Summa kortfristiga skulder		2 707 913	6 238 872
Summa skulder		16 650 352	17 030 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 277 109	23 185 171

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	899 927	1 023 585
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	239 933	222 071
	<u>1 139 860</u>	<u>1 245 655</u>
Erhållen ränta	31 132	3 204
Erlagd ränta	-445 843	-371 114
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>725 149</u>	<u>877 745</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 512	-88 266
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	36 314	-134 495
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>815 975</u>	<u>654 985</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter, markanläggning	-160 875	0
Investeringar i installationer/inventarier	0	-75 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-160 875</u>	<u>-75 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-429 592	-429 592
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-429 592</u>	<u>-429 592</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	225 508	150 393
Likvida medel vid årets början	2 397 919	2 247 526
Likvida medel vid årets slut	<u>2 623 427</u>	<u>2 397 919</u>
	225 508	150 393

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: 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år

Avskrivningstid på installationer och inventarier: 5 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 13 708 tkr, vilket är oförändrat.

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 512 248	2 415 732
Hysesintäkt garage och bilplatser	16 950	16 550
Konsumtionsavgift el laddplatser	17 192	0
Övriga intäkter i verksamheten	3 499	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 039	5 296
Övriga intäkter och ersättningar	9 688	3 045
	2 565 616	2 440 623
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	14 380	0
	14 380	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-96 027	-92 700
El	-81 562	-69 953
Vatten	-11 698	-9 347
Renhållning	-40 852	-40 852
TV, bredband	-35 567	-40 387
Serviceavtal	-12 123	-16 063
Fastighetsskötsel, snöröjning	-45 642	-37 231
Försäkringar	-94 130	-86 865
Fastighetsskatt	-114 810	-114 810
Föreningsavgäld	-49 613	-49 613
Periodiskt underhåll	-494 058	-312 523
Övriga driftskostnader	-21 191	-9 050
	-1 097 274	-879 394
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer värme, vatten, ventilation	-466 808	-312 523
Underhåll balkonger	-27 250	0
	-494 058	-312 523
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 350	-11 580
Förvaltningskostnader	-188 358	-180 090
Kostnader överlåtelse och panter	-5 359	-4 933
Föreningsverksamhet	0	-621
Kontorskostnad, porto	-1 322	-1 576
Konsulter	-3 525	-4 500
Förbrukningsinventarier	-798	-999
Medlemsavgifter HSB	-19 575	-19 575
Stämma och styrelse	-7 421	-5 982
	-238 708	-229 856
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-69 000	-61 500
Löner föreningsarbeten	-6 250	-5 000
Övriga arvoden	-2 500	0
Bilersättning	-338	-259
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-21 067	-13 959
	-104 154	-85 718
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-219 571	-219 571
Markanläggningar	-5 363	0
Installationer och inventarier	-15 000	-2 500
	-239 933	-222 071

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**2023-12-31****2022-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 183 420	38 183 420
Ingående anskaffningsvärde mark	1 870 000	1 870 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	294 159	294 159
Årets investering markanläggning	160 875	0
Årets utrangering markanläggning	-134 919	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 373 535	40 347 579

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 137 310	-12 917 739
Årets avskrivningar byggnader	-219 571	-219 571
Ingående avskrivningar markanläggningar	-294 159	-294 159
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 363	0
Årets utrangering markanläggningar	134 919	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 521 483	-13 431 469

Nedskrivning byggnader	-6 388 824	-6 388 824
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde**20 463 228****20 527 286**

Redovisade värden byggnader	18 572 634	18 657 286
Redovisade värden mark	1 870 000	1 870 000
Redovisade värden markanläggningar	155 513	0

Fastighetsbeteckning: Karlberg 2:265

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	12 781 000	2 527 000	15 308 000	15 308 000
		12 781 000	2 527 000	15 308 000	15 308 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning	36 913 000	36 913 000
Summa ställda säkerheter	36 913 000	36 913 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	178 888	103 888
Årets investeringar	0	75 000
Utgående anskaffningsvärden	178 888	178 888
Ingående avskrivningar	-106 388	-103 888
Årets avskrivningar	-15 000	-2 500
Utgående avskrivningar	-121 388	-106 388
Utgående redovisat värde	57 500	72 500

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 408	2 360
Övrig skattefordran	948	0
Momsfordran	1 155	0
	4 511	2 360

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	105 149	94 130
Förutbetalad TV och bredband	8 872	8 872
Upplupet bidrag Naturvårdsverket	0	75 000
Upplupen intäkt el	4 000	0
Upplupna ränteintäkter	9 922	3 204
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	966
	127 943	182 172

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken placeringskonto	3,80%	2024-02-12	2 000 000	900 000
			2 000 000	900 000

Not 14 KASSA OCH BANK

Kassa	5 649	2 731
Handelsbanken	617 778	1 495 188
	623 427	1 497 919

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2024-06-01	1 903 916	21 352
Stadshypotek	1,78%	2025-09-01	4 837 500	50 000
Stadshypotek	3,94%	2027-09-01	3 950 000	150 000
Stadshypotek	4,60%	2024-12-01	100 000	75 000
Stadshypotek	4,95%	2025-12-01	4 003 533	41 812
Stadshypotek	4,72%	2026-12-01	1 409 646	16 428
			16 204 595	354 592

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 942 439**

Nästa års amortering av långfristig skuld 258 240
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 003 916
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 262 156**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,35%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 418 368
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 431 635

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Källskatt (på arvoden)	22 575	19 950
	22 575	19 950

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	7 500	7 500
Upplupna sociala avgifter	20 867	19 221
Upplupen el, vatten, sophämtning, snöröjning	36 294	33 362
Upplupna räntekostnader	33 534	20 192
Upplupen revision	12 000	10 900
Upplupen föreningsavgäld	0	49 613
Förutbetalda årsavgifter och hyror	205 828	195 429
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	600
	316 023	336 817
Not 18 EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Föreningsavgäld	18 507	68 120
	18 507	68 120

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Elinor Lundegård

Ann-Gerd Jansson

Britt-Marie Bergström

Conny Gåård

Birgitta Harnich

Tage Karlsson

Tore Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jennifer Henriksson
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karlberg i Grums, org.nr. 716451-0278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karlberg i Grums 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 från BoRevision 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.

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 menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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.

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.
- 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 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.

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 Karlberg i Grums 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Grums
Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jennifer Henriksson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ELINOR LUNDEGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:29:16



BRITT-MARIE BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:39:04



TAGE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 20:54:17



CONNY GÅÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:28:00



TORE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:18:10



ANN-GERD JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:08:37



BIRGITTA HARNICH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:20:45



JENNIFER HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 22:36:53



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:01:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JENNIFER HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 22:39:50



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:02:49



HSB – där möjligheterna bor