

Årsredovisning för
HSB brf Dovhjorten i Karlskoga
716411-5813

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dovhjorten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

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 Roland Söder. Fastighetsskötare har varit Raimo Kristo. Inre förvaltning har skötts av Lena Wall. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16

Fastigheter

Föreningens fastighet Dovhjorten1 byggdes år 1952-54. Rotrenovering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 19 trapphus med adresserna Hallänningsgatan 5 A-B, 7 A-B, 9 A-B, 11 A-B, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B och 23.

Föreningens 150 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	36	1 440,00
2 r o k	73	4 217,50
3 r o k	38	2 710,50
4 r o k	3	263,00
	150	8 631,00

Lokaler: 25 st
Garage: 63 st
P-platser: 89 st

Taxeringsvärdet är 60 409 tkr varav byggnadsvärdet är 48 225 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-01

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

2016 - Hissbyte
2020 - Hissbyte, hus 19
2020 - OVK
2021 - Byte av 2 tvättmaskiner. *hw*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 151 (151) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.
Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter

Robin Jarl	ordförande
Christina Gadde	ledamot
Kent Carlsson	ledamot
Håkan Åström	ledamot
Eva Sandwall	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Malin Hermansson suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Robin Jarl och suppleant Malin Hermansson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Robin Jarl, Christina Gadde, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Alf Marcusson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Robin Jarl.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen. *hw*

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 2022.

Årets underhåll

Skyddsrumsinventering.

Aktiviteter

Inget under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2022 med 1,5%. Hyrorna var oförändrade under 2022.

Framtida underhåll

Underhåll av tak.

Ev. hissbyte.

Budget för år 2023

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 641 tkr.

Årsavgifterna höjs 2023-01-01 med 6,1%. Hyrorna beräknas vara oförändrade under 2023. *hw*

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 764	7 589	7 646	7 564	7 254
Resultat efter finansiella poster, tkr	709	568	837	675	398
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	831	819	819	808	769
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	472	465	440	440	419
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 729	3 794	3 860	3 925	3 991
Likviditet i % *	343	294	263	236	191
Soliditet i % **	18	16	15	13	12

* 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.

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	2 263 188	129 718	2 212 129	1 688 947	568 227
Disposition enligt stämmobeslut				568 227	-568 227
Reservering till fond för YU enl.plan			619 000	-619 000	
lanspråktagande av fond för YU			-156 599	156 599	
Årets resultat					708 529
Belopp vid årets utgång	2 263 188	129 718	2 674 530	1 794 773	708 529

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 257 174
Årets resultat	708 529
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-619 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	156 599
Summa till stämmans förfogande	2 503 302
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 503 302
Summa	2 503 302

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	7 763 963	7 588 687
Övriga rörelseintäkter	3	99 480	135 153
		<u>7 863 443</u>	<u>7 723 840</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-4 076 194	-4 015 358
Underhåll	5	-156 599	-271 619
Personalkostnader	6	-1 132 591	-1 105 807
Avskrivningar	7	-1 158 743	-1 158 738
Rörelseresultat		<u>1 339 316</u>	<u>1 172 320</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	43 258	32 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-674 045	-636 692
Resultat efter finansiella poster		<u>708 529</u>	<u>568 227</u>
Årets resultat		<u>708 529</u>	<u>568 227</u>


Tilläggsupplysning

Årets resultat	708 529	568 227
Reservering till fond för yttre underhåll	-619 000	-639 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	156 599	271 619
Resultat efter fondförändring	246 128	200 846 <i>m</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	32 140 023	33 298 766
Inventarier	11	-	-
		<u>32 140 023</u>	<u>33 298 766</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 140 024</u>	<u>33 298 767</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 691	6 881
Swedbank underkonto		2 896 748	2 868 503
Aktuell skattefordran		-	1 323
Övriga fordringar	12	17 280	12 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	200 653	256 123
		<u>3 119 372</u>	<u>3 145 431</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 400 000	2 400 000
<i>Kassa och bank</i>	15	4 425 999	3 163 736
Summa omsättningstillgångar		<u>9 945 371</u>	<u>8 709 167</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>42 085 395</u>	<u>42 007 934</u> lw

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 263 188	2 263 188
Upplåtelseavgifter		129 718	129 718
Fond för yttre underhåll		2 674 530	2 212 129
		<u>5 067 436</u>	<u>4 605 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 794 773	1 688 947
Årets resultat		708 529	568 227
		<u>2 503 302</u>	<u>2 257 174</u>
Summa eget kapital		<u>7 570 738</u>	<u>6 862 209</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>21 163 538</u>	<u>23 050 660</u>
		21 163 538	23 050 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	11 017 624	9 695 526
Leverantörsskulder		94 874	626 189
Aktuell skatteskuld		21 678	-
Övriga skulder	17	211 612	209 944
Fond för inre underhåll	18	835 281	767 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>1 170 050</u>	<u>796 260</u>
		13 351 119	12 095 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 085 395</u>	<u>42 007 934</u> 

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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

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 2,2 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år, garage rak avskrivningsplan 30 år.

Markanläggningar

Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en rak avskrivningsplan på 10 år.

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. *hw*

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	7 174 140	7 063 523
Hyror	526 725	463 007
Elavgifter	192 510	187 652
Summa	7 893 375	7 714 182
Avsättning till fond för inre underhåll	-109 200	-102 998
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-20 212	-22 497
Summa	7 763 963	7 588 687

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	16 665	-
Överlåtelseavgifter	23 980	19 800
Ersättning sjuklönekostnader	5 833	1 797
Återbetalning Fora	3 431	29 109
Ersättning Länsförsäkringar	42 905	72 540
Ersättning självrisk	-	9 500
Övrigt	6 666	2 407
Summa	99 480	135 153

Not 4 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	75 828	92 706
Reparationer och löpande underhåll	518 140	509 929
Uppvärmning	1 327 738	1 307 251
El	654 916	634 535
Vatten	440 914	430 865
Sophämtning	140 720	121 476
Övriga avgifter	251 326	272 738
Förvaltningskostnader	312 661	311 681
Kommunal fastighetsavgift	200 890	172 520
Övrigt	153 061	161 657
Summa	4 076 194	4 015 358

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 900 kr (15 125 kr).

Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	156 599	271 619
Summa	156 599	271 619 <i>km</i>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	47 137	42 830
Vicevärdsarvode	110 749	106 650
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 620	2 559
Löner och övriga ersättningar	533 612	547 303
Sociala kostnader	251 981	223 435
Uttagsskatt	186 492	183 030
Summa	1 132 591	1 105 807

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Anställda	1,5	1,5
Totalt	1,5	1,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Fastigo	10 880	10 761
Summa	10 880	10 761

Not 7 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 140 368	1 140 363
Markanläggningar	18 375	18 375
Summa	1 158 743	1 158 738

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	43 241	32 599
Ränteintäkter, skattekonto	17	-
Summa	43 258	32 599

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	674 045	636 421
Räntekostnader, skattekonto	-	271
Summa	674 045	636 692 <i>hm</i>

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	51 532 812	51 532 812
-Vid årets början, mark	1 765 375	1 765 375
-Vid årets början, markanläggning	183 750	183 750
	<u>53 481 937</u>	<u>53 481 937</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 183 171	-19 024 433
-Årets avskrivning enligt plan	-1 158 743	-1 158 738
	<u>-21 341 914</u>	<u>-20 183 171</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 140 023	33 298 766
Bokfört värde byggnader	30 301 148	31 441 516
Bokfört värde mark	1 765 375	1 765 375
Bokfört värde markanläggning	73 500	91 875
Summa	32 140 023	33 298 766

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 60 409 000 (kr 50 852 000). Värdeår 1972.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	47 000 000	10 600 000	57 600 000
Lokaler	1 225 000	1 584 000	2 809 000
	<u>48 225 000</u>	<u>12 184 000</u>	<u>60 409 000</u>

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	465 846	465 846
	<u>465 846</u>	<u>465 846</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-465 846	-465 846
	<u>-465 846</u>	<u>-465 846</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	17 280	12 601
Summa	17 280	12 601 <i>mw</i>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele2	31 664	30 796
Länsförsäkringar	119 883	101 654
Securitas	13 984	12 645
Merförbrukning el	18 632	13 645
Ersättning Länsförsäkringar	-	72 540
Ersättning självrisk	-	9 500
Ränteintäkter	16 490	15 343
Summa	200 653	256 123

Not 14 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2022-12-31	2021-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	0,75 %	2022-02-27--2023-02-26	300 000	300 000
Bunden placering	0,75 %	2022-01-19--2023-01-18	800 000	800 000
Bunden placering	0,75%	2022-03-12--2023-03-11	300 000	300 000
Bunden placering	0,75%	2022-01-21--2023-01-20	1 000 000	1 000 000
Summa			2 400 000	2 400 000

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Företagskonto	4 425 999	3 163 736
Summa	4 425 999	3 163 736 <i>hw</i>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2,10%	2023-03-30	2023-03-30	1 696 588	1 726 268
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	5 462 086	5 530 150
Stadshypotek	4,42%	2025-09-30	2025-09-30	2 842 865	2 874 541
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	5 655 144	5 721 480
Stadshypotek	4,77%	2023-03-15	2023-03-15	1 418 400	1 501 600
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	2 257 693	2 313 097
Stadshypotek	2,63%	2023-10-30	2023-10-30	2 224 985	2 283 925
Stadshypotek	4,61%	2023-02-17	2023-02-17	2 241 446	2 300 434
Stadshypotek	4,31%	2024-10-30	2024-10-30	2 627 291	2 672 851
Stadshypotek	1,64%	2024-10-30	2024-10-30	1 820 899	1 843 699
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	2 842 865	2 874 541
Stadshypotek	1,77%	2026-12-30	2026-12-30	180 500	182 000
Stadshypotek	2,03%	2023-10-30	2023-10-30	910 400	921 600
				<u>32 181 162</u>	<u>32 746 186</u>
Avgår kortfristig del				-11 017 624	-9 695 526
Summa				21 163 538	23 050 660
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				21 163 538	23 050 660
Kortfristig del exklusive amorteringar				10 452 100	9 130 002
Amorteringar nästa år				565 524	565 524
				<u>32 181 162</u>	<u>32 746 186</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 262 000	2 262 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				29 346 000	29 919 000

Lån som förfaller till betalning under 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	45 143 000	45 143 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>45 143 000</u>	<u>45 143 000</u>

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Preliminärskatt personal	10 303	12 459
Arbetsgivaravgift	14 817	14 455
Uttagsskatt	186 492	183 030
Summa	211 612	209 944

Not 18 Fond för inre underhåll

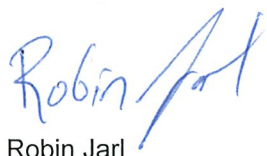
	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	767 146	744 490
Årets avsättning	109 200	102 998
Uttag under året	-41 065	-80 342
Belopp vid årets utgång	835 281	767 146

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
BoRevision revisionsarvode	15 500	15 100
Fora	791	1 442
Luleå Energi	25 060	-
Karlskoga Energi & Miljö	270 816	-
Söderbergs Åkeri	930	-
OK Djerf	-	1 875
Upplupna räntor	72 211	47 503
Löneskatt	5 675	5 570
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	93 055	87 200
Förskottsbetalda avgifter/hyror	686 012	637 570
Summa	1 170 050	796 260

Underskrifter

Karlskoga 2023-05-29



Robin Jarl



Christina Gadde



Kent Carlsson



Håkan Åström



Eva Sandwall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2023-05-29



Alf Marcusson



Heléne Majgren
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dovhjorten i Karlskoga, org.nr. 716411-5813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dovhjorten i Karlskoga för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Dovhjorten i Karlskoga för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro den 29/5 2023



Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Alf Marcusson
Av föreningen vald 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.