

Årsredovisning för
HSB brf Haren i Karlskoga
776400-0878

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



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haren i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Roland Söder. Fastighetsskötsel samt yttre förvaltning har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Fastigheter

Föreningens fastighet Haren 2 byggdes år 1961-62.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Hedgatan 19 A-E, 21 A-G, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-B.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	18	738,00
2 rok	71	4 339,00
3 rok	88	6 192,00
4 rok	12	1 017,00
	<u>189</u>	<u>12 286,00</u>

Garage: 151 st

P-platser: 170 st

Taxeringsvärdet är 81 097 tkr varav byggnadsvärdet är 64 811 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2023-09-02. *St*

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005 - Stamrenovering och tidigare har även fönster samt portbyte gjorts.
2015 - Tilläggsisolering vindar.
2015 - 2016 Tilläggsisolering.
2015 - 2016 Alla källarfönster ca 120 stycken, kittade och målade.
2016 - 2017 Balkongrenovering samt besiktning.
2016 - 2017 Cykelhus samt plåtbeklädnad alla garagelängor .
2016 - 2017 Besiktning, utbyte av belysningsarmatur ute och inne till led.
2017 - Garageportsbyte 14 stycket samt resterande.
2017 - Låsbyte till porttelefoni.
2017 - Rivning av delar av skorsten efter oljeeldning.
2019 - Balkongrenovering 4 st.
2019 - Asfaltering av samtliga gångstråk på innergårdar.
2020 - Slipning av golvytor i samtliga trapphus.
2020 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 27, 25 och 23.
2021 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 19 och 21.
2022- Målning av samtliga källargångar, tack, väggar och golv.
2022 - Helrenovering av torkrum hus 25.
2022 - Nytt avloppssystem från hus 23 och ut till gatan.
2022 - Nytt datorsystem (dator och printer)
2022 - Asfaltering billaddningsplats kallgarage vid 19
2022 - Upptagning av gammal häck, vid gästparkering kallgarage 19.
2022 - Installation av filter och syrebortagare för radiatorvatten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen samt suppleanter


Peter Reinholdsson	ordförande
Johnny Johansson	vice ordförande
Erik Nolfeldt	sekreterare
Leif Gustavsson	ledamot
Kent Gustafsson	ledamot
Leena Säkkinen	ledamot
Ingrid Lauri	ledamot
Johan Røjare	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2024-01-01
Mats Nilsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Lauri, Peter Reinholdsson samt suppleant Mats Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Gustavsson, Peter Reinholdsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Inger Hanberg, suppleant Christel Björk, samt BoRevision AB. 

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Johnny Johansson, ersättare Ingrid Lauri.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen. SA

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

Helreovering matrum/pentry, hus 27.
Nya möbler uthyrningsrum, hus 23.
Målning av ledstänger utomhus på fastigheterna.
En tvättmaskin utbytt i tvättstuga 19E.
OVK besiktning av ventilation och utrymmen samtliga fastigheter.
Asfaltlagning av pakeringsplatser samt potthål.
Uppsättning av staket vid kallgarage bortanför hus 19 enligt stämmobeslut.
Sex stycken garageportar utbytta till nya då de gamla blev utdömda vid besiktning.
Återställning av gräsmatta och staket efter föregående års reparation av utgående avlopp från hus 23.
En stycken huvudbrytare bytt i elcentralen hus 23. Kommunen samtidigt bytt inkommande kraft kabel till ny (utan kostnad för föreningen)

Framtida underhåll

Helreovering matrum/pentry, hus 27.
Helreovering torkrum 19, 23 och 27
Balkonger 2024-2028.
Renovering skyddsrum.
Asfaltering utsida hus 25.
Skorstensplåtar bytas eller ommålas.
Asfaltering utsida hus 21 och 25, parkeringar gränsande till Hedgatan 23 och upp till 27.
Balkonger 2025-2029.
Reparation av fuktskador kallgarage vid hus 21.

Aktiviteter

Årsmöte.
Budgetkonferens.
Fastighetsmässan.
HSB 100 år - deltog vid firande.
Jultallrik till boende i HSB Brf Haren.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1,5% under 2023.

Budget för år 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 321 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgifterna höjdes med 1% under 2024. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 802	7 718	7 698	7 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 006	-124	876	-341
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	609	599	597	594
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	451	441	413	407
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 658	1 715	1 782	1 861
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 448	-	-	-
Likviditet i % *	126	103	108	105
Soliditet i % **	25	22	21	19
Sparande, kr/kvm, totalyta***	124	-	-	-
Räntekänslighet****	3	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	185	-	-	-
Årsavgift kr/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.

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

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

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	455 300	-	6 602 762	-123 897
Disposition enligt stämmobeslut		1 000 000	-1 123 897	123 897
Reservering till fond för YU enl.plan		296 000	-296 000	
lanspråktagande av fond för YU		-311 091	311 091	
Årets resultat				1 005 651
Belopp vid årets utgång	455 300	984 909	5 493 956	1 005 651

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 478 865
Årets resultat	1 005 651
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-296 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	311 091
Summa till stämmans förfogande	6 499 607

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	6 499 607
	6 499 607

SA

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	7 802 925	7 718 242
Övriga rörelseintäkter	3	262 782	220 586
		<u>8 065 707</u>	<u>7 938 828</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-5 541 283	-5 425 363
Underhåll	5	-311 091	-1 380 154
Personalkostnader	6	-257 646	-253 092
Avskrivningar	7	-663 309	-673 646
Rörelseresultat		<u>1 292 378</u>	<u>206 573</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63 985	23 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-350 712	-353 941
Resultat efter finansiella poster		<u>1 005 651</u>	<u>-123 897</u>
Årets resultat		<u>1 005 651</u>	<u>-123 897</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 005 651	-123 897
Reservering till fond för yttre underhåll	-296 000	-230 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	311 091	1 009 321
Resultat efter fondförändring	20 742	655 424

SA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	10	25 564 741	26 188 506
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	949 056	988 600
Inventarier	12	-	-
		<u>26 513 797</u>	<u>27 177 106</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>26 513 798</u>	<u>27 177 107</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 125	4 413
Swedbank underkonto		1 127 371	112 081
Övriga fordringar	13	758	22 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>255 822</u>	<u>195 115</u>
		1 387 076	334 119
Kortfristiga placeringar	15	2 700 000	2 700 000
Kassa och bank	16	1 178 226	816 421
Summa omsättningstillgångar		<u>5 265 302</u>	<u>3 850 540</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 779 100</u>	<u>31 027 647</u>

SA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		455 300	455 300
Fond för yttre underhåll		984 909	-
		<u>1 440 209</u>	<u>455 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 493 956	6 602 762
Årets resultat		1 005 651	-123 897
		<u>6 499 607</u>	<u>6 478 865</u>
Summa eget kapital		<u>7 939 816</u>	<u>6 934 165</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	<u>9 770 000</u>	<u>20 372 108</u>
		9 770 000	20 372 108
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	10 602 108	710 000
Leverantörsskulder		373 096	88 690
Aktuell Skatteskuld		57 365	38 895
Övriga skulder	18	5 297	47 348
Fond för inre underhåll	19	1 846 763	1 688 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>1 184 655</u>	<u>1 147 819</u>
		14 069 284	3 721 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 779 100</u>	<u>31 027 647</u> <i>gt</i>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 005 651	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	663 309	-
	<u>1 668 960</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 668 960	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 668	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	455 803	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 087 095	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-710 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-710 000	-
Årets kassaflöde	1 377 095	-
Likvida medel vid årets början	3 628 503	-
Likvida medel vid årets slut	5 005 598	-

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 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 och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnad ca 1,5 %, markanläggning 10 år, sophus 20 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på port- och passersystem sker från och med 2018 enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

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	7 462 068	7 351 848
Hyror	682 208	682 628
Elavgifter	34 920	24 896
Summa	8 179 196	8 059 372
Avsättning till fond för inre underhåll	-343 001	-303 500
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-33 270	-37 630
Summa	7 802 925	7 718 242

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	-	18 658
Överlåtelseavgifter	23 365	24 640
Elstöd	227 084	-
Övrigt	12 333	177 288
Summa	262 782	220 586

I övrigt ingår bl a ersättning för vattenskada 0 kr (62 694 kr) samt ersättning för fönster med 0 kr (114.594 kr)

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	605 478	555 999
Reparationer och löpande underhåll	934 149	977 539
Uppvärmning	1 377 128	1 182 236
El	760 121	691 916
Vatten	476 848	454 166
Sophämtning	261 510	238 301
Fastighetsförsäkring, kabel-tv, bredband	202 015	180 918
Förvaltningskostnader	447 797	422 100
Kommunal fastighetsavgift	263 570	263 570
Övrigt	212 667	458 618
Summa	5 541 283	5 425 363

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 19.413 kr (16 801 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	311 091	1 380 154
Summa	311 091	1 380 154

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	92 757	75 373
Vicevärdsarvode	122 950	126 312
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	7 726	7 296
Lön och övriga ersättningar	-	10 774
Sociala kostnader	34 213	33 337
Summa	257 646	253 092

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	620 608	620 608
Markanläggningar	3 157	13 494
Maskiner och andra tekniska anläggningar	39 544	39 544
Summa	663 309	673 646

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	63 642	23 448
Ränteintäkter, skattekonto	343	23
Summa	63 985	23 471

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	350 028	353 941
Räntekostnader, övriga	684	-
Summa	350 712	353 941

SA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	50 243 593	50 243 593
-Vid årets början, markanläggningar	247 431	215 856
-Nyanskaffningar, markanläggningar	-	31 575
-Vid årets början, mark	841 179	841 179
	<u>51 332 203</u>	<u>51 332 203</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 143 697	-24 509 595
-Årets avskrivning enligt plan	-623 765	-634 102
	<u>-25 767 462</u>	<u>-25 143 697</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 564 741	26 188 506
Bokfört värde byggnader	24 698 302	25 318 910
Bokfört värde mark	841 179	841 179
Bokfört värde markanläggningar	25 260	28 417
Summa	25 564 741	26 188 506

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 81.097.000 Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	63 000 000	15 200 000	78 200 000
Lokaler	1 811 000	1 086 000	2 897 000
	<u>64 811 000</u>	<u>16 286 000</u>	<u>81 097 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 186 320	1 186 320
	<u>1 186 320</u>	<u>1 186 320</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-197 720	-158 176
-Årets avskrivning enligt plan	-39 544	-39 544
	<u>-237 264</u>	<u>-197 720</u>
Redovisat värde vid årets slut	949 056	988 600

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	171 514	171 514
	<u>171 514</u>	<u>171 514</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 514	-171 514
	<u>-171 514</u>	<u>-171 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

SA

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	758	6 723
Mervärdesskatt	-	15 787
Summa	758	22 510

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2 Sverige AB	17 119	17 028
Security Bevakning	16 333	14 957
Ränteintäkter	52 500	7 028
Länsförsäkringar	155 112	132 005
Elavräkning 2023	14 758	24 097
Summa	255 822	195 115

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,50%	2023-02-26--2024-02-25	200 000	200 000
Bunden placering	2,50%	2023-04-07--2024-04-06	1 500 000	1 500 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-02--2024-03-01	1 000 000	1 000 000
Summa			2 700 000	2 700 000

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto	1 177 887	816 088
Nordea sparkonto	339	333
Summa	1 178 226	816 421

8

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hyp	1,43%	2025-04-16	2025-04-16	4 827 500	5 012 500
Nordea Hyp	2,60%	2024-03-20	2024-03-20	4 939 608	5 114 608
Nordea Hyp	1,54%	2026-04-15	2026-04-15	5 302 500	5 477 500
Nordea Hyp	1,24%	2024-04-17	2024-04-17	5 302 500	5 477 500
				20 372 108	21 082 108
Avgår kortfristig del				-10 602 108	-710 000
Summa				9 770 000	20 372 108

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	9 770 000	20 372 108
Kortfristig del exklusive amorteringar	9 892 108	-
Amorteringar nästa år	710 000	710 000
	20 372 108	21 082 108

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 840 000	2 840 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	16 822 108	17 532 108

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	32 346 000	32 346 000
Varav i eget förvar	-	-
	32 346 000	32 346 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	3 177	28 268
Arbetsgivaravgift	1 081	19 080
HSB Karlskoga-Degerfors	1 039	-
Summa	5 297	47 348

Not 19 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 688 622	1 590 467
Årets avsättning	343 000	303 500
Uttag under året	-184 859	-205 345
Belopp vid årets utgång	1 846 763	1 688 622

JA

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	18 467	16 679
Upplupna räntor	67 787	70 170
Förskottsbetalda avgifter/hyror	742 845	704 482
HSB Värmland	4 938	-
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	48 084
Karlskoga energi och miljö	322 807	284 735
Luleå Energi	27 811	23 669
Summa	1 184 655	1 147 819

Underskrifter

Karlskoga 2024-04-02


Peter Reinholdsson


Johnny Johansson


Erik Nolfeldt


Leif Gustavsson


Kent Gustafsson


Leena Säkkinen


Ingrid Lauri

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2024-04-11


Inger Hanberg
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 Haren i Karlskoga, org.nr. 776400-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haren 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 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. 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 Haren i Karlskoga för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den 11 / 4 - 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Inger Harberg
Av föreningen vald revisor