

Årsredovisning för

HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga

776400-1454

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyriken 2 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 Tarmo Pykälämäki. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Riksbyggen sköter den yttre förvaltningen och Samhall sköter om städningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Fastigheter

Föreningens fastighet Lyriken 2 (med därpå uppförda 6 st byggnader) i Karlskoga kommun byggdes år 1962.

På fastigheten finns 6 bostadshus med adresserna Gösta Berlingsväg 2, 4, 6, 8, 10 och Sintramsväg 1 i Karlskoga.

Föreningens 162 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	22	770
2 r o k	83	4 770
3 r o k	57	4 009
	162	9 549

Garage: 70 st (10 st nya under 2016)

Bilplatser: 94 st (2 st nya under 2016)

Lokaler: 17 st

Lokalyta: 1 357 kvm

Taxeringsvärdet är 62 973 tkr (52 194 tkr) varav byggnadsvärdet är 49 886 tkr (40 907 tkr).

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2023-09-05.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000 - Stambyte

2009, 2010 - Ny takbeläggning

2012 - Byte lägenhetsdörrar, lås och låssystem

2013 - Fasadmålning

2019 - Fönsterbyte

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 163 (163) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Tarmo Pykälämäki	ordförande
Bengt-Åke Lundvall	sekreterare
Stefan Eriksson	ledamot
Erik Andersson	ledamot
Lars Södergren	ledamot
Lars Rylin	utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors tom 2024-01-01

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Andersson, Lars Södergren och Tarmo Pykälämäki.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av Tarmo Pykälämäki, Bengt-Åke Lundvall, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tarmo Pykälämäki ersättare Bengt-Åke Lundvall.

Valberedning

Ingen valberedning under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årets underhåll

Byte garage ytterväggar.
Byte utebelysning.
Byte trappbelysning.
Renovering 3 stycken skyddsrum.
Renovering golv på alla tvättstugor.

Framtida underhåll

Ny mur Sintramsväg 1. 

Aktiviteter

Föreningsstämma.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% 2023.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 307 tkr.

Underhållsplan upprättad 2023.

Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2024.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 739	6 611	6 607	6 884	6 898
Resultat efter finansiella poster, tkr	526	339	329	872	923
Balansomslutning, tkr	29 312	30 714	30 597	30 411	29 777
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	672	658	658	687	689
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	474	456	440	425	428
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 004	2 187	2 213	2 239	2 265
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 755				
Likviditet i % *	624	601	563	563	478
Soliditet i % **	31	28	27	26	23
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	153				
Räntekänslighet ****	3				
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	191				
Årsavgift/totala intäkter	93				

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

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

***** I energikostnaden per kvm ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	531 407		7 666 620	339 399
Disposition enligt stämmobeslut			339 399	-339 399
Reservering till fond för YU enl.plan		288 000	-288 000	
lanspråktagande av fond för YU		-288 000	287 999	
Årets resultat				525 538
Belopp vid årets utgång	531 407	-	8 006 018	525 538

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat	8 006 018
Årets resultat	525 538
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-288 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	288 000
Summa till stämmans förfogande	8 531 556

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	8 531 556
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 738 819	6 611 085
Övriga rörelseintäkter	3	162 667	77 901
		<u>6 901 486</u>	<u>6 688 986</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-4 530 264	-4 353 391
Periodiskt underhåll	5	-508 735	-599 394
Personalkostnader	6	-365 304	-364 008
Avskrivningar	7	-633 982	-632 093
Rörelseresultat		<u>863 201</u>	<u>740 100</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	115 317	50 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-452 980	-451 343
Resultat efter finansiella poster		<u>525 538</u>	<u>339 399</u>
Årets resultat		<u>525 538</u>	<u>339 399</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	525 538	339 399
Reservering till fond för yttre underhåll	-288 000	-256 000
lanspråktagande av fodn för yttre underhåll	288 000	256 000
Resultat efter fondförändring	<u>525 538</u>	<u>339 399</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	20 667 186	21 262 893
Inventarier	11	77 500	96 875
Pågående nyanläggningar		-	31 250
		<u>20 744 686</u>	<u>21 391 018</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga andelar	12	1	1
Andra långfristiga fordringar		<u>61 500</u>	<u>63 000</u>
		61 501	63 001
Summa anläggningstillgångar		<u>20 806 187</u>	<u>21 454 019</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 893	2 768
Swedbank underkonto		2 551 549	2 791 115
Övriga fordringar	13	9 507	2 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>319 491</u>	<u>322 643</u>
		2 882 440	3 119 294
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	4 500 000	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>	16	<u>1 123 231</u>	<u>1 640 538</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 505 671</u>	<u>9 259 832</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 311 858</u>	<u>30 713 851</u> SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		531 407	531 407
		<u>531 407</u>	<u>531 407</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 006 018	7 666 620
Årets resultat		525 538	339 399
		<u>8 531 556</u>	<u>8 006 019</u>
Summa eget kapital		<u>9 062 963</u>	<u>8 537 426</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	18 047 517	14 876 479
		<u>18 047 517</u>	<u>14 876 479</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	1 087 284	6 007 474
Leverantörsskulder		38 555	288 925
Skatteskulder		41 387	28 669
Övriga skulder	18	61 104	60 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	973 048	914 380
		<u>2 201 378</u>	<u>7 299 946</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 311 858</u>	<u>30 713 851</u> <i>ST</i>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	525 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	633 982
	<u>1 159 520</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 159 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 712
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-178 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	978 429
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 900
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	31 250
Avyttring av finansiella tillgångar	1 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 850
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-1 749 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 749 152
Årets kassaflöde	-756 873
Likvida medel vid årets början	8 931 653
Likvida medel vid årets slut	8 174 780 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellte belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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 från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,58%. Garagebyggnaderna skrivs av med 4 % per år. Cykelförråd skrivs av med en rak 30-årig avskrivningsplan. Stängsel och laddstationer skrivs av med 10 % per år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 5-10 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 800 984	4 661 040
Hyrer	325 615	328 095
Debitering uppvärmning	861 117	861 117
Förråd, kabelTV	428 276	427 476
Elavgifter	329 347	337 747
Övrigt	700	-
Summa	6 746 039	6 615 475
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-7 220	-4 390
Summa	6 738 819	6 611 085

I årsavgiften ingår vatten. Kostnader för bredband, el och uppvärmning tillkommer.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt	162 667	77 901
Summa	162 667	77 901

Not 4 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	500 173	499 370
Reparationer och löpande underhåll	564 872	621 167
Uppvärmning	1 182 092	1 055 031
El	514 465	473 768
Vatten	389 139	348 317
Sophämtning	215 554	213 758
Övriga avgifter	524 546	509 643
Förvaltningskostnader	324 314	301 313
Kommunal fastighetsavgift	204 130	204 130
Övrigt	110 979	126 894
Summa	4 530 264	4 353 391

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16 191 kr (17 170 kr).

Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	508 735	599 394
Summa	508 735	599 394

Not 6 Personalskostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	175 762	155 221
Arvoden till vicevärden	85 068	82 032
Övriga ersättningar	65 755	77 786
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 500	2 000
Löner och ersättningar anställda	-5 022	3 263
Sociala kostnader	42 241	43 706
Summa	365 304	364 008

Not 7 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	614 607	612 718
Inventarier	19 375	19 375
Summa	633 982	632 093

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	115 303	50 642
Ränteintäkter, skattekonto	14	-
Summa	115 317	50 642

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	452 917	451 343
Övrigt	63	-
Summa	452 980	451 343

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Lyriken 2 i Karlskoga.

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	38 011 270	38 011 270
-Nyanskaffningar markanläggning	18 900	-
-Vid årets början maranläggning	210 625	210 625
-Vid årets början, mark	876 843	876 843
	<u>39 117 638</u>	<u>39 098 738</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 835 845	-17 223 127
-Årets avskrivning enligt plan	-614 607	-612 718
	<u>-18 450 452</u>	<u>-17 835 845</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 667 186	21 262 893
Bokfört värde byggnader	19 790 343	20 386 050
Bokfört värde mark	876 843	876 843
Summa	20 667 186	21 262 893

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 62 973 tkr (62 973 tkr). Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/Hyreshus	49 000 000	11 800 000	60 800 000
Lokaler	886 000	1 287 000	2 173 000
	<u>49 886 000</u>	<u>13 087 000</u>	<u>62 973 000</u>

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	264 382	264 382
	<u>264 382</u>	<u>264 382</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-167 507	-148 132
-Årets avskrivning enligt plan	-19 375	-19 375
	<u>-186 882</u>	<u>-167 507</u>
Redovisat värde vid årets slut	77 500	96 875

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
-Nedskrivning	-499	-499
Redovisat värde vid årets slut	1	1

Andelarna vid årets slut avser HSB Karlskoga-Degerfors Ekonomisk Förening. *SA*

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	263	2 768
Momsfordran	9 244	-
Summa	9 507	2 768

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Securitas	-	2 640
Riksbyggen	-	83 270
Länsförsäkringar	124 085	104 602
Bredbandsbolaget	104 003	104 003
Ränteintäkter	91 403	28 128
Summa	319 491	322 643

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Bunden placering	2,50%	2023-02-05--2024-02-04	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-02-08--2024-02-07	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	3,00%	2023-08-05--2024-08-04	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-02-03--2024-02-02	1 500 000	1 500 000
Summa			4 500 000	4 500 000

Not 16 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	-	1 339
Företagskonto	1 123 231	1 639 199
Summa	1 123 231	1 640 538 <i>st</i>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1,68%	2026-12-01	2026-12-01	2 514 588	2 543 164
Handelsbanken	1,79%	2027-01-30	2027-01-30	2 561 122	2 589 498
Handelsbanken	4,20%	2027-03-30	2027-03-30	1 033 322	2 561 706
Handelsbanken	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	2 548 207	2 577 083
Handelsbanken	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	3 225 000	3 275 000
Handelsbanken	1,60%	2026-03-30	2026-03-30	3 634 924	3 677 940
Handelsbanken	1,56%	2025-09-30	2025-09-30	2 769 506	2 801 430
Handelsbanken	1,65%	2024-06-01	2024-06-01	848 132	858 132
				19 134 801	20 883 953
Avgår kortfristig del				-1 087 284	-6 007 474
Summa				18 047 517	14 876 479

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	18 047 517	14 876 479
Kortfristig del exklusive amorteringar	838 132	5 758 322
Amorteringar nästa år	249 152	249 152
	19 134 801	20 883 953

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	996 608	996 608
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	17 889 041	19 638 193

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	28 740 000	28 740 000
	28 740 000	28 740 000

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Preliminärskatt personal	34 018	40 499
Arbetsgivaravgift	16 365	19 999
Övrigt	10 721	-
Summa	61 104	60 498

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
BoRevision revisionsarvode	18 743	17 335
Löneskatt	-	1 217
Karlskoga energi och miljö	281 064	253 459
Upplupna räntor	32 557	27 512
Förskottsbetalda avgifter/hyror	623 832	598 171
Karlstads Energi	16 852	16 686
Summa	973 048	914 380

Underskrifter

Karlskoga 2024-03-04



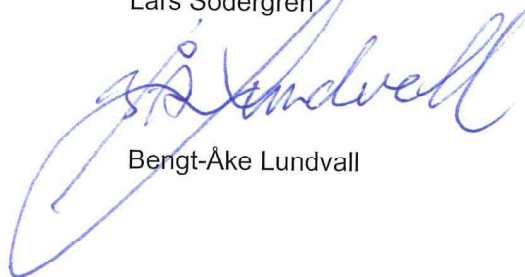
Tarmo Pykälämäki



Lars Södergren



Stefan Eriksson

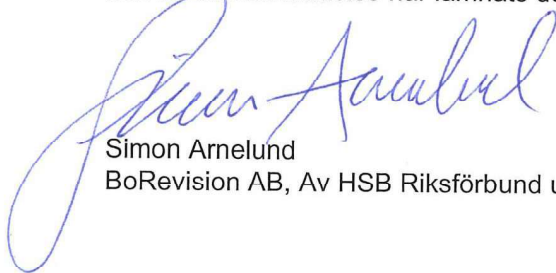


Bengt-Åke Lundvall

Erik Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4-2024



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 Lyriken 2 i Karlskoga, org.nr. 776400-1454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

SA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 5 april 2024


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor