

Årsredovisning för

HSB brf Expeditionen i Karlskoga

776400-0894

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Expeditionen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Sunefalks städtjänst har haft hand om lokalvård.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Fastigheter

Föreningens fastighet Kungsörnen 13 byggdes år 1956.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Hotellgatan 7 A - B.

Föreningens 12 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
3 r o k	6	450
5 r o k	6	633
	12	1 083

Lokal: 1 st
Garage: 4 st
P-platser: 9 st

Taxeringsvärdet är 8 680 tkr varav byggnadsvärdet är 6 334 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 2024-09-08.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1999 - Stambyte och fönsterbyte
2011 - Byte av lägenhetsdörrar
2020 - Balkongbyte till större samt inglasade balkonger
2022 - Byte fjärrvärmeväxlare
2023 - Dränering SA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 13 (13) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Markus Ring	ordförande
Lovisa Ekeroot	sekreterare
Britta Angenete Gillberg	ledamot
Lise-Lotte Hermansson	adungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Ingrid Jonsson	suppleant
Kjell Svensson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lovisa Ekeroot, Markus Ring samt suppleanterna Ingrid Jonsson och Kjell Svensson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lovisa Ekeroot, Markus Ring, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant i Karlskoga fullmäktigesammanträde var Ingrid Jonsson.

Valberedning

Valberedning - vakant.

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 2024.

Årets underhåll

Dränering.
Energideklaration.

Framtida underhåll

Återställning av marken på framsidan efter dränering. SA

Aktiviteter

Årsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, hyror för garage och biluppställningsplatser var oförändrade under 2024.

Lokaler höjdes med 6,5% under 2024.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 21 tkr.

Årsavgifterna höjs med 4% 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	700	684	653	634
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	77	47	61
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	597	592	579	564
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	467	460	380	411
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 500	1 529	1 555	1 584
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 345	1 371	-	-
Likviditet i % **	228	436	578	551
Soliditet i % ***	55	54	53	52
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	116	105	-	-
Räntekänslighet *****	3	3	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	256	215	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	89	91	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	66 100	1 258 502	782 600	76 887
Disposition enligt stämmobeslut			76 887	-76 887
Reservering till fond för YU enl.plan		27 000	-27 000	
lanspråktagande av fond för YU		-11 012	11 012	
Årets resultat				56 589
Belopp vid årets utgång	66 100	1 274 490	843 499	56 589

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	859 487
Årets resultat	56 589
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-27 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	11 012
Summa till stämmans förfogande	900 088
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	900 088

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	699 518	683 652
Övriga rörelseintäkter	3	6 112	18 214
		<u>705 630</u>	<u>701 866</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-505 243	-497 824
Underhåll	5	-11 012	-
Personalkostnader	6	-43 804	-43 035
Avskrivningar	7	-71 974	-64 640
Rörelseresultat		<u>73 597</u>	<u>96 367</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 809	17 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-35 817	-37 061
Resultat efter finansiella poster		<u>56 589</u>	<u>76 887</u>
Årets resultat		<u>56 589</u>	<u>76 887</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	56 589	76 887
Reservering till fond för yttre underhåll	-27 000	-26 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	11 012	-
Resultat efter fondförändring	<u>40 601</u>	<u>50 887</u>

81

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	3 530 552	3 058 827
		<u>3 530 552</u>	<u>3 058 827</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 530 553</u>	<u>3 058 828</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		52 834	20 529
Övriga fordringar	11	71	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 936	34 371
		<u>81 841</u>	<u>54 960</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	300 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>	14	158 334	218 171
Summa omsättningstillgångar		<u>540 175</u>	<u>973 131</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 070 728</u>	<u>4 031 959</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 100	66 100
Fond för yttre underhåll		1 274 490	1 258 502
		<u>1 340 590</u>	<u>1 324 602</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		843 499	782 600
Årets resultat		56 589	76 887
		<u>900 088</u>	<u>859 487</u>
Summa eget kapital		<u>2 240 678</u>	<u>2 184 089</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	261 100	1 244 750
		<u>261 100</u>	<u>1 244 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 363 494	411 188
Leverantörsskulder		2 518	17 776
Aktuella skatteskulder		1 811	1 319
Övriga skulder	16	6 396	23 127
Fond för inre underhåll	17	36 740	41 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	157 991	107 834
		<u>1 568 950</u>	<u>603 120</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 070 728</u>	<u>4 031 959</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	56 589	76 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	71 974	64 640
	<u>128 563</u>	<u>141 527</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 563	141 527
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 424	-6 527
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 524	18 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 511	153 740
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-543 699	-341 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-543 699	-341 965
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-31 344	-27 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 344	-27 758
Årets kassaflöde	-427 532	-215 983
Likvida medel vid årets början	938 700	1 154 683
Likvida medel vid årets slut	511 168	938 700

SA

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,4 %.

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. 

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	629 184	629 184
Hyror	54 072	46 512
Elavgifter	17 882	11 520
Summa	701 138	687 216
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 620	-3 564
Summa	699 518	683 652

I årsavgifter ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	1 942	-
Elstöd	-	14 312
Överlåtelseavgifter	1 300	3 900
Övrigt	2 870	2
Summa	6 112	18 214

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	26 619	46 781
Reparationer och löpande underhåll	35 213	44 111
Uppvärmning	193 610	159 660
El	64 214	57 051
Vatten	51 774	42 675
Sophämtning	12 479	12 176
Övriga avgifter	28 773	26 079
Förvaltningskostnader	55 022	62 974
Kommunal fastighetsavgift	22 700	22 208
Övrigt	14 839	24 109
Summa	505 243	497 824

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16 575 kr (15 700 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	11 012	-
Summa	11 012	-

SA

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	32 400	31 800
Vicevärdsarvode	-	1 685
Övriga ersättningar	2 000	-
Sociala kostnader	9 404	9 550
Summa	43 804	43 035

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	71 974	64 640
Summa	71 974	64 640

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	18 798	17 564
Ränteintäkter, skattekonto	11	17
Summa	18 809	17 581

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	35 817	37 061
Summa	35 817	37 061

SA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 788 806	4 446 841
-Nyanskaffningar byggnad	543 699	341 965
-Vid årets början markanläggning	244 111	244 111
-Vid årets början, mark	50 400	50 400
	<u>5 627 016</u>	<u>5 083 317</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 024 490	-1 959 850
-Årets avskrivning enligt plan	-71 974	-64 640
	<u>-2 096 464</u>	<u>-2 024 490</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 530 552	3 058 827
Bokfört värde byggnader	3 480 152	3 008 427
Bokfört värde markanläggningar	-	-
Bokfört värde mark	50 400	50 400
Summa	3 530 552	3 058 827

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 680 000 kr. Värdeår 1956.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 200 000	2 166 000	8 366 000
Lokaler	134 000	180 000	314 000
	<u>6 334 000</u>	<u>2 346 000</u>	<u>8 680 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71	60
Summa	71	60

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2	3 092	3 076
Länsförsäkringar	17 892	16 469
Q Security	1 542	-
Elavräkning	4 980	-
Ränteintäkter	1 430	14 826
Summa	28 936	34 371

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	2,75 %	2024-02-25--2025-02-24	300 000	700 000
Summa			300 000	700 000

Not 14 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	158 334	218 171
Summa	158 334	218 171

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2,97%	2027-09-30	2027-09-30	265 100	269 100
Stadshypotek	4,50%	2025-01-02	2025-01-02	114 744	129 088
Stadshypotek	1,47%	2025-09-01	2025-09-01	1 244 750	1 257 750
Summa				1 624 594	1 655 938
Avgår kortfristig del				-1 363 494	-411 188
Summa				261 100	1 244 750

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	261 100	1 244 750
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 332 150	379 844
Amorteringar nästa år	31 344	31 344
	1 624 594	1 655 938

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	125 376	125 376
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	1 467 874	1 499 218

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 844 411	1 844 411
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	1 844 411	1 844 411

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	-	9 540
Sociala avgifter, personal	-	9 009
Mervärdesskatt	6 396	4 500
Dubbelutbetalad ränta HSB	-	78
Summa	6 396	23 127

Not 17 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	41 876	41 876
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-5 136	-
Belopp vid årets utgång	36 740	41 876

SA

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 800	12 600
Styrelsearvode år 2024	41 600	-
Karlskoga Energi och miljö	33 762	32 838
Luleå Energi	1 820	1 793
Upplupna räntor	3 562	3 803
Förskottsbetalda avgifter/hyror	62 447	56 800
Summa	157 991	107 834

Underskrifter

Karlskoga 2025- 03 -20

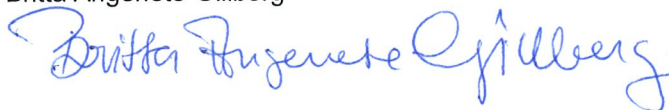
Markus Ring



Lovisa Ekeroot



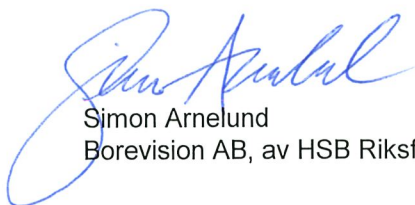
Britta Angenete-Gillberg



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025- 03-26

Simon Arnelund

Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Expeditionen i Karlskoga, org.nr. 776400-0894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Expeditionen i Karlskoga för år 2024.

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 2024 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 uppger, 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, 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. 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 Expeditionen i Karlskoga för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 26 mars 2025



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB

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.