

Årsredovisning för

HSB brf Hammarn i Karlskoga

716411-6241

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB brf Hammarn 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

Vicevärd har varit Jan Forsberg och Kjell Hillbom.
Yttre förvaltning sköts av Karlskoga Trädgårdstjänst.
ISS sköter om städningen.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Hammaren 4 byggdes år 1988 - 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Sandviksvägen 13, Bergmästarevägen 5 A - B.

Föreningens 49 bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
1 r o k	8	466,00
2 r o k	24	1 550,00
3 r o k	6	520,50
4 r o k	9	901,00
5 r o k	2	204,00
	49	3 641,50

Hyreslägenhet	1	116,00
---------------	---	--------

Lokaler: 1 st
Garage: 28 st
P-platser: 4 st

Taxeringsvärdet är 27 872 tkr varav byggnadsvärdet är 22 807 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 2024-08-21. 

Tidigare genomförda större underhåll:

Byte av fjärrvärmecentralen, 2012.
Ventilationsaggregat, terasshuset, 2017.
Ventilationsaggregat, höghuset, 2018.
Hissrenovering, höghuset 2018.
Renovering tak, 2020
Renovering garage och asfalt, 2020
Förnyad utemiljö, 2021, 2022
Byte porttelefon (Vaka), 2023

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Kjell Jansson	ordförande
Marie Forsberg	sekreterare
Jan Forsberg	ledamot
Christina Söderberg	ledamot
Jessica Nordkvist	ledamot
Eva Sandwall	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Tomas Andersson	suppleant
Kjell Hillbom	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Jansson, Jan Forsberg, Christina Söderberg samt suppleanterna Kjell Hillbom och Tomas Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Jansson, Marie Forsberg, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christer Mäkitalo samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Kjell Jansson, ersättare Marie Forsberg.

Valberedning

Valberedningen har varit Ingall Hellberg, sammankallande och Charlotte Berg. 

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 2024.

Årets Underhåll

Omläggning av plattor mot asfalt gällande entréer A-B, T-hus.
Borttagning av häck samt nytt staket mellan T-hus och MABAS.

Aktiviteter

Deltagit vid fastighetsmässa.
Föreningsstämma HSB Karlskoga Degerfors ek för
Föreningsstämman HSB Brf Hammarn.
Glöggmingel HSB Karlskoga Degerfors ek för

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror för lokaler höjdes 2024-01-01 med 3,2%.
Garageplatser och p-platser höjdes till 325 kronor/månad.
Uteplats 225 kronor/månad (4 st)

Framtida underhåll

Modernisering av hissar i T-hus under 2025.
Färdigställning av grönytor vid A-hus samt mellan T-hus och MABAS.
Ventilationskontroll - OVK - under 2025.
Termostater bytes.
El-stolpe anskaffas.
6 stycken blom- och växtlådor under 2025.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 172 tkr.

Årsavgifterna höjs 2025-01-01 med 6 %.
Hyror för lokaler, garageplatser, p-platser, samt uteplats är oförändrat.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 545	3 432	3 392	3 392
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	-214	45	315
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	917	888	880	880
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	463	480	470	429
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	8 901	8 967	9 034	9 101
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	8 502	8 566	-	-
Likviditet i % **	1 321	1 107	1 111	1 221
Soliditet i % ***	19	18	19	19
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	291	238	-	-
Räntekänslighet *****	10	10	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	212	191	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	94	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.

Max

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 954 979	1 258 143	2 470 435	-213 699
Disposition enligt stämmobeslut			-213 699	213 699
Reservering till fond för YU enl.plan		152 000	-152 000	
Anspråktagande av fond för YU		-236 270	236 270	
Årets resultat				164 024
Belopp vid årets utgång	3 954 979	1 173 873	2 341 006	164 024

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 256 736
Årets resultat	164 024
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-152 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	236 270
Summa till stämmans förfogande	2 505 030
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 505 030
	2 505 030

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	3 545 031	3 431 978
Övriga rörelseintäkter	3	5 889	133 274
		<u>3 550 920</u>	<u>3 565 252</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 686 148	-1 746 613
Underhåll	5	-236 270	-517 931
Personalkostnader	6	-107 060	-116 363
Avskrivningar	7	-709 260	-709 261
Övriga rörelsekostnader	8	-	-22 796
Rörelseresultat		<u>812 182</u>	<u>452 289</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	196 730	156 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-844 888	-822 056
Resultat efter finansiella poster		<u>164 024</u>	<u>-213 699</u>
Årets resultat		164 024	-213 699

Tilläggsupplysning

Årets resultat	164 024	213 699
Reservering till fond för yttre underhåll	-152 000	-145 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	236 270	517 931
Resultat efter fondförändring	248 294	586 630

Max

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	30 857 798	31 567 058
Inventarier	12	-	-
		<u>30 857 798</u>	<u>31 567 058</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 857 799</u>	<u>31 567 059</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 500	-
Swedbank underkonto		1 529 770	1 350 729
Övriga fordringar	13	1 190	993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	220 873	200 908
		<u>1 758 333</u>	<u>1 552 630</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	6 900 000	6 900 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 014 238	684 102
Summa omsättningstillgångar		<u>9 672 571</u>	<u>9 136 732</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 530 370</u>	<u>40 703 791</u>

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		3 954 979	3 954 979
Fond för yttre underhåll		1 173 873	1 258 143
		<u>5 128 852</u>	<u>5 213 122</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 341 006	2 470 435
Årets resultat		164 024	-213 699
		<u>2 505 030</u>	<u>2 256 736</u>
Summa eget kapital		<u>7 633 882</u>	<u>7 469 858</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	24 745 591	19 066 375
		<u>24 745 591</u>	<u>19 066 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 663 045	13 586 737
Leverantörsskulder		86 262	56 746
Aktuell skatteskuld		10 897	9 378
Övriga skulder	18	6 650	11 718
Fond för inre underhåll	19	5 696	5 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	378 347	497 283
		<u>8 150 897</u>	<u>14 167 558</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 530 370</u>	<u>40 703 791</u>

hax

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	164 024	-213 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	709 260	732 057
	873 284	518 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	873 284	518 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26 662	-100 795
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-92 969	15 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	753 653	433 034
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-152 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-152 221
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-244 476	-244 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 476	-244 476
Årets kassaflöde	509 177	36 337
Likvida medel vid årets början	8 934 831	8 898 494
Likvida medel vid årets slut	9 444 008	8 934 831

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

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 1,7 %.

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	3 338 856	3 235 320
Hyrer	211 700	205 548
Summa	3 550 556	3 440 868
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-5 525	-8 890
Summa	3 545 031	3 431 978

I årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	5 884	-
Överlåtelseavgifter	-	4 425
Elstöd	-	70 312
Ersättning lägenhetsdörr	-	39 250
Ersättning garageport	-	19 280
Övriga intäkter	5	7
Summa	5 889	133 274

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	299 634	313 088
Reparationer och löpande underhåll	128 712	255 645
Uppvärmning	405 713	357 332
El	275 892	246 520
Vatten	128 179	125 045
Sophämtning	62 155	60 299
Övriga avgifter	134 486	117 996
Förvaltningskostnader	131 844	143 312
Kommunal fastighetsavgift	89 080	87 071
Övrigt	30 453	40 305
Summa	1 686 148	1 746 613

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 125 kr (11 900 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	236 270	517 931
Summa	236 270	517 931

dk

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	28 300	26 660
Vicevärdsarvode	41 960	40 248
Övriga ersättningar	22 845	35 680
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 920	1 808
Sociala kostnader	12 035	11 967
Summa	107 060	116 363

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	709 260	709 261
Summa	709 260	709 261

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utrangering del av byggnad	-	22 796
Summa	-	22 796

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	196 726	156 040
Ränteintäkter skattekonto	4	28
Summa	196 730	156 068

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	844 888	821 901
Räntekostnader skattekonto	-	155
Summa	844 888	822 056

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	42 348 760	42 245 639
-Utrangeringar, byggnad	-	-49 100
-Nyanskaffningar, byggnad	-	152 221
-Vid årets början, mark	1 245 000	1 245 000
	43 593 760	43 593 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 026 702	-11 343 745
-Utrangeringar, byggnad	-	26 304
-Årets avskrivning enligt plan	-709 260	-709 261
	-12 735 962	-12 026 702
Redovisat värde vid årets slut	30 857 798	31 567 058
Bokfört värde byggnader	29 612 798	30 322 058
Bokfört värde mark	1 245 000	1 245 000
Summa	30 857 798	31 567 058

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 27 872 000 kr. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	22 400 000	4 551 000	26 951 000
Lokaler	407 000	514 000	921 000
	22 807 000	5 065 000	27 872 000

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 954	54 954
	54 954	54 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 954	-54 954
	-54 954	-54 954
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	187	183
Mervärdesskatt förskottsbetalda hyror	1 003	810
Summa	1 190	993

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	56 475	52 182
Sappa	21 333	20 010
Q Security	5 598	4 868
ISS	9 029	8 689
Ränteintäkter	128 438	115 159
Summa	220 873	200 908

U
AAE

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	2,75%	2024-02-25--2025-02-24	1 300 000	1 300 000
"	2,75%	2024-02-25--2025-02-24	1 300 000	1 300 000
"	2,75%	2024-03-23--2025-03-22	300 000	300 000
"	2,75%	2024-05-30--2025-05-29	1 000 000	1 000 000
"	2,75%	2024-05-30--2025-05-29	1 000 000	1 000 000
"	2,75%	2024-03-05--2025-03-04	1 000 000	1 000 000
"	1,85%	2024-11-04--2025-11-03	1 000 000	1 000 000
Summa			6 900 000	6 900 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	1 014 238	684 102
	1 014 238	684 102

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hyp	4,292%	2025-03-28	2025-03-28	3 189 045	3 259 521
Swedbank Hyp	4,202%	2025-03-28	2025-03-28	4 300 000	4 300 000
Nordea hypotek	3,840%	2027-07-21	2027-07-21	5 809 375	5 833 375
Nordea hypotek	2,800%	2027-11-17	2027-11-17	5 853 216	5 903 216
Nordea hypotek	0,940%	2026-08-19	2026-08-19	13 257 000	13 357 000
				32 408 636	32 653 112
Avgår kortfristig del				-7 663 045	-13 586 737
Summa				24 745 591	19 066 375

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	24 745 591	19 066 375
Kortfristig del exklusive amorteringar	7 418 569	13 342 261
Amorteringar nästa år	244 476	244 476
	32 408 636	32 653 112

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	977 900	977 900
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	31 186 200	31 430 700

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
Uttagna pantbrev	-	-
	-	-

Lånen innehas med kommunal borgen.

Handwritten signature

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	1 070	2 110
Arbetsgivaravgift	364	718
Mervärdesskatt	5 216	4 483
Dubbelutbetald ränta HSB	-	4 407
Summa	6 650	11 718

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 696	5 696
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	5 696	5 696

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 500	11 500
Karlskoga Energi & Miljö	84 868	84 752
Luleå Energi	10 201	11 217
MR Entreprenad	1 253	16 994
Bravida	7 541	-
Upplupna räntor	79 877	70 280
Förskottsbetalda avgifter/hyror	181 107	302 540
Summa	378 347	497 283

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Modernisering av hissar i Terrasshuset kommer att ske under år 2025. Kostnaden beräknas till 1 700 000 kr som finansieras med egna medel.



Underskrifter

Karlskoga 2025-03-17



Kjell Jansson



Marie Forsberg



Jan Forsberg



Christina Söderberg



Jessica Nordkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-03-21



Christer Mäkitalo



Åsa Axell

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 Hammarn i Karlskoga, org.nr. 716411-6241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarn i Karlskoga för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

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.

alex

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 Hammarn i Karlskoga för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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:

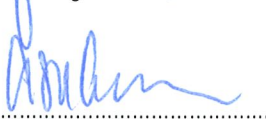
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Karlskoga den 21 / 3 2025



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Mäkitalo
Av föreningen vald revisor