

Årsredovisning för

HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga

776400-1454

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-14
15

Förvaltningsberättelse 2024

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

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 varav byggnadsvärdet är 49 886 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 2024-08-29.

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.

Styrelsen samt suppleanter

Tarmo Pykälämäki	ordförande
Bengt-Åke Lundvall	sekreterare
Stefan Eriksson	ledamot
Erik Andersson	ledamot
Lars Södergren	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Eriksson och Bengt-Åke Lundvall.

Styrelsen har under året hållit 13 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 Bengt-Åke Lundvall ersättare Erik Andersson.

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 2024.

Årets underhåll

Ny vägg utanför tvättstuga 6D.

Ny häck och staket framför 2:an.

Ombyggnation Sintramsväg 1 (Ny mur, stenplattor, nya växter)

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Årsmöte och deltagit vid budgetkonferens. SA

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2024.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 323 tkr.

Underhållsplan upprättad 2024.

Årsavgifterna beräknas höjas med 6% 2025-01-01.

Parkeringsplatser utan el ökar med 70 kronor och parkeringsplats med el ökar med 25 kronor 2025-01-01.

Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 968	6 739	6 611	6 607	6 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	142	526	339	329	872
Balansomslutning, tkr	28 449	29 312	30 714	30 597	30 411
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	694	672	658	658	687
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	529	474	456	440	425
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 890	2 004	2 187	2 213	2 239
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 655	1 755			
Likviditet i % *	575	624	601	563	563
Soliditet i % **	32	31	28	27	26
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	114	153			
Räntekänslighet ****	3	3			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	253	191			
Årsavgift/totala intäkter	95	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		8 006 018	525 538
Disposition enligt stämmobeslut			525 538	-525 538
Reservering till fond för YU enl.plan		307 000	-307 000	
lanspråktagande av fond för YU		-307 000	307 000	
Årets resultat				142 486
Belopp vid årets utgång	531 407	-	8 531 556	142 486

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	8 531 556
Årets resultat	142 486
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-307 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	307 000
Summa till stämmans förfogande	8 674 042

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	8 174 042
	8 674 042

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	6 967 881	6 738 819
Övriga rörelseintäkter	3	48 742	162 667
		<u>7 016 623</u>	<u>6 901 486</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-5 047 029	-4 530 264
Periodiskt underhåll	5	-491 768	-508 735
Personalkostnader	6	-427 433	-365 304
Avskrivningar	7	-605 937	-633 982
Rörelseresultat		<u>444 456</u>	<u>863 201</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	139 272	115 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-441 242	-452 980
Resultat efter finansiella poster		<u>142 486</u>	<u>525 538</u>
Årets resultat		<u>142 486</u>	<u>525 538</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	142 486	525 538
Reservering till fond för yttre underhåll	-307 000	-288 000
lanspråktagande av fodn för yttre underhåll	307 000	288 000
Resultat efter fondförändring	<u>142 486</u>	<u>525 538</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	20 080 624	20 667 186
Inventarier	11	58 125	77 500
		<u>20 138 749</u>	<u>20 744 686</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga andelar	12	1	1
Andra långfristiga fordringar		61 500	61 500
		<u>61 501</u>	<u>61 501</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 200 250</u>	<u>20 806 187</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 974	1 893
Swedbank underkonto		2 499 035	2 551 549
Övriga fordringar	13	139	9 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	334 954	319 491
		<u>2 838 102</u>	<u>2 882 440</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	4 500 000	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>	16	910 208	1 123 231
Summa omsättningstillgångar		<u>8 248 310</u>	<u>8 505 671</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 448 560</u>	<u>29 311 858</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		8 531 556	8 006 018
Årets resultat		142 486	525 538
		<u>8 674 042</u>	<u>8 531 556</u>
Summa eget kapital		<u>9 205 449</u>	<u>9 062 963</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	15 102 707	18 047 517
		<u>15 102 707</u>	<u>18 047 517</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 944 810	1 087 284
Leverantörsskulder		56 653	38 555
Skatteskulder		11 027	41 387
Övriga skulder	18	49 338	61 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 078 576	973 048
		<u>4 140 404</u>	<u>2 201 378</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 448 560</u>	<u>29 311 858</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	142 486	525 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	605 938	633 982
	<u>748 424</u>	<u>1 159 520</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	748 424	1 159 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 176	-2 712
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 499	-178 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	821 747	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	-1 087 284	-1 749 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 087 284	-1 749 152
Årets kassaflöde	-265 537	-756 873
Likvida medel vid årets början	8 174 780	8 931 653
Likvida medel vid årets slut	7 909 243	8 174 780

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

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 803 288	4 800 984
Hyror	325 770	325 615
Debitering uppvärmning	861 117	861 117
Förråd, kabelTV	427 076	428 276
Elavgifter	550 500	329 347
Försäljning el laddstolpar	3 130	-
Övrigt	600	700
Summa	6 971 481	6 746 039
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-3 600	-7 220
Summa	6 967 881	6 738 819

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övrigt	48 742	162 667
Summa	48 742	162 667

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	591 504	500 173
Reparationer och löpande underhåll	374 471	564 872
Uppvärmning	1 578 421	1 182 092
El	569 169	514 465
Vatten	608 763	389 139
Sophämtning	140 552	215 554
Övriga avgifter	552 217	524 546
Förvaltningskostnader	331 745	324 314
Kommunal fastighetsavgift	204 130	204 130
Övrigt	96 057	110 979
Summa	5 047 029	4 530 264

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 23 887 kr (16 191 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	491 768	508 735
Summa	491 768	508 735

SA

Not 6 Personalskostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	186 749	175 762
Arvoden till vicevärden	90 306	85 068
Övriga ersättningar	102 335	65 755
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	-	1 500
Löner och ersättningar anställda	-	-5 022
Sociala kostnader	48 043	42 241
Summa	427 433	365 304

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	586 562	614 607
Inventarier	19 375	19 375
Summa	605 937	633 982

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	139 262	115 303
Ränteintäkter, skattekonto	10	14
Summa	139 272	115 317

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	440 726	452 917
Övrigt	-	63
Räntekostnad skattekonto	516	-
Summa	441 242	452 980

SA

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Lyriken 2 i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	38 011 270	38 011 270
-Nyanskaffningar markanläggning	-	18 900
-Vid årets början maranläggning	229 525	210 625
-Vid årets början, mark	876 843	876 843
	<u>39 117 638</u>	<u>39 117 638</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 450 452	-17 835 845
-Årets avskrivning enligt plan	-586 562	-614 607
	<u>-19 037 014</u>	<u>-18 450 452</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 080 624	20 667 186
Bokfört värde byggnader	19 203 781	19 790 343
Bokfört värde mark	876 843	876 843
Summa	20 080 624	20 667 186

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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	264 382	264 382
	<u>264 382</u>	<u>264 382</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-186 882	-167 507
-Årets avskrivning enligt plan	-19 375	-19 375
	<u>-206 257</u>	<u>-186 882</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 125	77 500

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
-Nedskrivning	-499	-499
	<u>1</u>	<u>1</u>
Redovisat värde vid årets slut	1	1

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

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	139	263
Momsfordran	-	9 244
Summa	139	9 507

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	128 371	124 085
Telenor	104 003	104 003
Ränteintäkter	102 580	91 403
Summa	334 954	319 491

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Bunden placering	2,75%	2024-02-04--2025-02-03	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-02-07--2025-02-06	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-08-04--2025-08-03	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-02-02--2025-02-01	1 500 000	1 500 000
Summa			4 500 000	4 500 000

Not 16 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	910 208	1 123 231
Summa	910 208	1 123 231

SA

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1,68%	2026-12-01	2026-12-01	2 486 012	2 514 588
Handelsbanken	1,79%	2027-01-30	2027-01-30	2 532 746	2 561 122
Handelsbanken	4,20%	2027-03-30	2027-03-30	1 004 938	1 033 322
Handelsbanken	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	2 519 331	2 548 207
Handelsbanken	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	3 175 000	3 225 000
Handelsbanken	1,60%	2026-03-30	2026-03-30	3 591 908	3 634 924
Handelsbanken	1,56%	2025-09-30	2025-09-30	2 737 582	2 769 506
Handelsbanken	1,65%	2024-06-01	2024-06-01	-	848 132
				18 047 517	19 134 801
Avgår kortfristig del				-2 944 810	-1 087 284
Summa				15 102 707	18 047 517

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	15 102 707	18 047 517
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 705 658	838 132
Amorteringar nästa år	239 152	249 152
	18 047 517	19 134 801

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	956 608	996 608
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	16 851 757	17 889 041

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

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	33 010	34 018
Arbetsgivaravgift	16 328	16 365
Övrigt	-	10 721
Summa	49 338	61 104

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	21 630	18 743
Karlskoga Alltjänst	26 123	-
Karlskoga energi och miljö	302 639	281 064
Upplupna räntor	30 986	32 557
Förskottsbetalda avgifter/hyror	655 466	623 832
Karlstads Energi	41 732	16 852
Summa	1 078 576	973 048

SA

Underskrifter

Karlskoga

10/3 - 2025

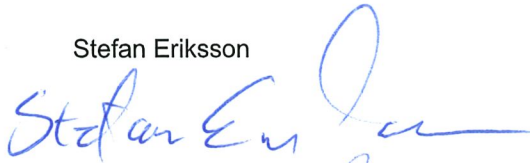


Tarmo Pykälämäki

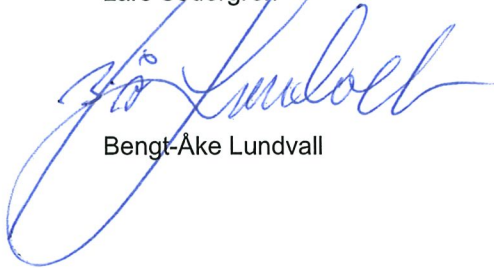


Lars Södergren

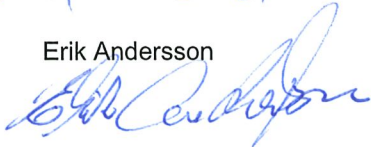
Stefan Eriksson



Bengt-Åke Lundvall



Erik Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3-2025



Simon Arnelund

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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 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 professionell 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.
- 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 2024 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 överträdelse 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 19 mars 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige 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.