

Årsredovisning för

HSB brf Traktorn i Karlskoga

776400-0803

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 Traktorn 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

Vicevärdar har varit Raimo Motin, Danny Lekmyr och Jennifer Blevins. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst samt Alltjänst. Städning av TS Lokalvård. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Fastigheter

Föreningens fastighet Traktorn 1 byggdes år 1950-51.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 13 trapphus med adresserna Kilstavägen 1 A -C, Kamratstigen 2 A - B, 4 A - B, 6 A - C, Såningsvägen 2, 4 A - B.

Föreningens 102 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	24	732
2 r o k	36	1 932
3 r o k	36	2 553
4 r o k	6	555
	<u>102</u>	<u>5 772</u>

Lokaler: 5 st
Garage: 66 st
P-platser: 41 st

Taxeringsvärdet är 37 820 tkr varav byggnadsvärdet är 29 329 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024.

Energideklaration är utförd år 2019. *SA*

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1999/2000 - Stambyte
2013 - Byte av tvättmaskinspark
2014 - Byte av garagefasader
2014 - Inplåtning av skortstenar
2016 - Tvättning fasader
2017 - Byte av garagetak
2019 - Underhållsreparationer av balkonger
2020 - Tvättning garageportar samt fasader
2023 - Nya tvättmaskiner
2023 - Nya p-platser och 6 st laddstolpar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 103 (103) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Chrster Jansson	ordförande
Thomas Thern	vice ordförande
Emelie Nyström	sekreterare
Danny Lekmyr	ledamot
Kicki Rosvall	ledamot (avgick 25-01-08)
Jennifer Blevins	ledamot
Per Cavallie	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Jansson och Kicki Rosvall.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Jansson, Thomas Thern, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Nicolas Ly samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Christer Jansson och Thomas Thern.

Valberedning

Ordförande Stefan Lööw.

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. SA

Årets underhåll

Nytt port/passerssystem Axema.
Byte amarmaturer till LED i källar- och trappgångar.

Framtida underhåll

Relining på Kilstavägen 1.

Aktiviteter

Deltagit vid utbildningar; Ny i styrelsen, Ordförande och sekreterare samt Valberedning.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4% under 2024.
P-plats motorvärmare höjdes med 38,46% under 2024.
P-plats utan motorvärmare höjdes med 100% under 2024.
Hyror för garage 320 kronor/månad under 2024.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 211 tkr.

Årsavgifterna höjs med 4% 2025-01-01.

P-plats motorvärmare, p-plats utan motorvärmare och hyror för garage beräknas vara oförändrat under 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 335	4 121	4 123	4 040	4 016
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	-736	188	370	692
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	680	653	653	640	634
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	621	643	554	530	476
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 090	1 144	1 199	1 253	1 306
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	875	918	-	-	-
Likviditet i % *	304	331	448	433	436
Soliditet i % **	33	32	36	34	32
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	65	16	-	-	-
Räntekänslighet i % ****	2	2	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	292	257	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	91	88	-	-	-

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

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

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

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

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

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	227 940	32 600	147 089	4 094 161	-736 423
Disposition enligt stämmobeslut			500 000	-1 236 423	736 423
Reservering till fond för YU enl.plan			186 000	-186 000	
lanspråktagande av fond för YU			-125 875	125 875	
Årets resultat					-18 017
Belopp vid årets utgång	227 940	32 600	707 214	2 797 613	-18 017

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 857 738
Årets resultat	-18 017
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-186 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	125 875
Summa till stämmans förfogande	2 779 596
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 779 596
	2 779 596

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	4 334 811	4 120 568
Övriga rörelseintäkter	3	32 069	155 513
		4 366 880	4 276 081
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 583 095	-3 710 184
Underhåll	5	-125 875	-699 744
Personalkostnader	6	-232 380	-221 797
Avskrivningar	7	-374 416	-293 300
Rörelseresultat		51 114	-648 944
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	79 869	63 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-149 000	-151 162
Resultat efter finansiella poster		-18 017	-736 423
Årets resultat		-18 017	-736 423

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	-18 017	-736 423
Reservering till fond för yttre underhåll	-186 000	-147 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	125 875	699 744
Resultat efter fondförändring	-78 142	-183 679

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	6 710 900	6 263 886
Inventarier	11	10 263	20 525
		<u>6 721 163</u>	<u>6 284 411</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 721 164</u>	<u>6 284 412</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 480	2 282
Swedbank underkonto		1 003 708	2 079 394
Övriga fordringar	12	253	17 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	205 726	190 924
		<u>1 221 167</u>	<u>2 289 787</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 600 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>	15	651 261	513 959
Summa omsättningstillgångar		<u>4 472 428</u>	<u>5 403 746</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 193 592</u>	<u>11 688 158</u>

8A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		227 940	227 940
Upplåtelseavgifter		32 600	32 600
Fond för yttre underhåll		707 214	147 089
		<u>967 754</u>	<u>407 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 797 613	4 094 161
Årets resultat		-18 017	-736 423
		<u>2 779 596</u>	<u>3 357 738</u>
Summa eget kapital		<u>3 747 350</u>	<u>3 765 367</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 287 698	5 525 324
		<u>4 287 698</u>	<u>5 525 324</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 003 512	1 080 026
Leverantörsskulder		32 034	288 120
Aktuell skatteskuld		6 377	25 297
Övriga skulder	17	63 022	57 382
Fond för inre underhåll	18	319 968	308 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	733 631	638 590
		<u>3 158 544</u>	<u>2 397 467</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 193 592</u>	<u>11 688 158</u>

81

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	-18 017	-736 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	374 416	293 300
	<u>356 399</u>	<u>-443 123</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 399	-443 123
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 066	-49 050
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-162 409	280 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 924	-211 574
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-811 168	-167 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-811 168	-167 910
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-314 140	-314 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 140	-314 140
Årets kassaflöde	-938 384	-693 624
Likvida medel vid årets början	5 193 353	5 886 977
Likvida medel vid årets slut	4 254 969	5 193 353

SA

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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, markanläggning

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 1,2 %.

Garage rak avskrivningsplan 30 år t o m år 2036. Laddstolpar och nya p-platser sker enligt rak avskrivningsplan på 10 år. Passersystem sker enligt rak avskrivningsplan på 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *SA*

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 925 698	3 768 324
Hyrer	439 787	394 192
Fsg elladdning (laddstolpar)	12 770	3 153
Kontroll- & P-avgifter QSecurity	5 308	-
Summa	4 383 563	4 165 669
Avsättning till fond för inre underhåll	-43 801	-40 201
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-4 951	-4 900
Summa	4 334 811	4 120 568

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	11 740	-
Överlåtelseavgifter	20 325	16 840
Elstöd	-	138 668
Övrigt	4	5
Summa	32 069	155 513

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	391 660	547 407
Reparationer och löpande underhåll	218 723	492 141
Uppvärmning	1 147 062	996 824
El	574 591	532 685
Vatten	380 028	320 449
Sophämtning	115 336	120 716
Fastighetsförsäkringar, KabelTV	193 341	176 882
Förvaltningskostnader	284 283	254 991
Kommunal fastighetsavgift	131 800	131 800
Övrigt	146 271	136 289
Summa	3 583 095	3 710 184

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 945 kr (12 458 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	125 875	699 744
Summa	125 875	699 744

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	85 395	80 488
Vicevärdsarvode	82 389	77 583
Löner och andra ersättningar	9 391	13 600
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 244	1 170
Sociala kostnader	53 961	48 956
Summa	232 380	221 797

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	347 363	266 246
Markanläggningar	16 791	16 791
Inventarier	10 262	10 263
Summa	374 416	293 300

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	79 848	63 562
Ränteintäkter, skattekonto	21	121
Summa	79 869	63 683

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	148 394	151 162
Räntekostnader, skattekonto	266	-
Övrigt	340	-
Summa	149 000	151 162

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	22 151 680	22 151 680
-Nyanskaffningar, byggnad	811 168	-
-Vid årets början, mark	162 625	162 625
-Vid årets början, markanläggning	376 007	208 097
-Nyanskaffningar, markanläggningar	-	167 910
	<u>23 501 480</u>	<u>22 690 312</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 426 426	-16 143 389
-Årets avskrivning enligt plan	-364 154	-283 037
	<u>-16 790 580</u>	<u>-16 426 426</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 710 900	6 263 886
Bokfört värde byggnader	6 413 947	5 950 142
Bokfört värde mark	162 625	162 625
Bokfört värde markanläggningar	134 328	151 119
Summa	6 710 900	6 263 886

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 37 820 000 kr. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	28 000 000	7 200 000	35 200 000
Lokaler	1 329 000	1 291 000	2 620 000
	<u>29 329 000</u>	<u>8 491 000</u>	<u>37 820 000</u>

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	172 873	172 873
	<u>172 873</u>	<u>172 873</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-152 348	-142 085
-Årets avskrivning enligt plan	-10 262	-10 263
	<u>-162 610</u>	<u>-152 348</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 263	20 525

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	253	865
Momsfordringar	-	16 322
Summa	253	17 187

ST

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	21 011	20 905
Länsförsäkringar	111 784	103 721
Q Security	27 564	24 895
Ränteintäkter	45 367	41 403
Summa	205 726	190 924

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,75 %	2024-08-25--2025-08-24	700 000	700 000
Bunden placering	2,75%	2024-02-25--2025-02-24	1 400 000	1 400 000
Bunden placering	2,75%	2024-09-13--2025-09-12	500 000	500 000
Summa			2 600 000	2 600 000

Not 15 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	637 228	505 604
Handkassa	8 385	8 355
Swish-konto	5 648	-
Summa	651 261	513 959

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	2,15%	2026-11-25	2026-11-25	720 831	720 831
Stadshypotek	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	730 810	763 170
Swedbank Hypotek	3,61%	2027-11-25	2027-11-25	528 218	528 218
Swedbank Hypotek	4,22%	2025-08-23	2025-08-23	237 668	254 668
Swedbank Hypotek	2,07%	2026-12-22	2026-12-22	448 000	512 000
Nordea Hypotek	1,75%	2025-05-21	2025-05-21	1 552 644	1 636 584
Swedbank Hypotek	1,95%	2026-09-24	2026-09-24	719 329	756 197
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	714 462	751 106
Stadshypotek	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	639 248	682 576
Summa				6 291 210	6 605 350
Avgår kortfristig del				-2 003 512	-1 080 026
Summa				4 287 698	5 525 324

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	4 287 698	5 525 324
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 689 372	765 886
Amorteringar nästa år	314 140	314 140
	6 291 210	6 605 350

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 256 560	1 256 560
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	4 720 510	5 034 650

SA

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 692 840	12 692 840
Varav i eget förvar	-	-
	12 692 840	12 692 840

Säkerhet för långfristig skuld till långivare.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	28 398	26 482
Mervärdesskatt	6 552	-
Arbetsgivaravgift	28 072	22 695
Dubbelinbetald ränta	-	8 205
Summa	63 022	57 382

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	308 052	292 603
Årets avsättning	43 801	40 202
Uttag under året	-31 885	-24 753
Belopp vid årets utgång	319 968	308 052

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 034	11 714
Karlskoga Trädgårdstjänst	74 071	38 408
Karlskoga Energi & Miljö	221 651	205 369
Luleå Energi	20 427	18 865
Upplupna räntor	20 564	20 873
Förskottsbetalda avgifter/hyror	382 884	343 361
Summa	733 631	638 590

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om relining till en kostnad på ca 900 000-1 000 000 kr har antagits av styrelsen och arbetet kommer att påbörjas i början av 2025. SA

Underskrifter

Karlskoga 2025- 03-12

Christer Jansson

Thomas Thern

Danny Lekmyr

Emelie Nyström

Jennifer Blevins

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2025- 03-17

Nicolas Ly
Av föreningen vald revisor

Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Traktorn i Karlskoga, org.nr. 776400-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. SA

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 Traktorn 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.

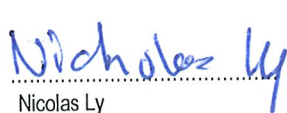
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 17 / 3 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Nicolas Ly
Av föreningen vald 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.