

Årsredovisning för

HSB brf Carls-Åby i Karlskoga

776400-1017

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Carls-Åby 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 Olle Pallman t.o.m. 2025-02-18. Fastighetsskötare tillika vicevärd fr. o. m. 2025-02-19 har varit Håkan Strandberg.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.
Extra föreningsstämma hölls 2024-10-09.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kyrkvärden 1, Kyrkvärden 2, Kyrkvärden 3 byggdes år 1936-1938 samt garage Kyrkvärden 4 byggdes år 2008.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Ekehjelmvägen 6 A - B, Robsahmvägen 1 A - B, 3 A - B.

Föreningens 52 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	51	2 752,50
8 r o k	1	160,50
	52	2 913,00

Lokaler: 13 st
Garage: 26 st
P-platser: 54 st

Taxeringsvärdet är 19 038 tkr varav byggnadsvärdet är 14 786 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-08-27.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - Utökat till två tvättstugor.

2017 - Miljöstation.

2018 - Tvättstuga. 8

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Mattias Eriksson	ordförande
Malin Jensen	sekreterare
Kerstin Israelsson	ledamot
Elin Rhodin Waara	ledamot
Johan Røjare	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Ledamoten Mattias Eriksson är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mattias Eriksson, Malin Jensen, Johan Røjare, Malin Sandberg och Linda Wahlström, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor är Arne Nordström samt att man anlitar BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Mattias Eriksson med Malin Jensen som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

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

Elektroniskt passersystem.
Dränering samt väg färdigställs under 2025.

Aktiviteter

Kurs för ordförande och sekreterare om styrelseuppdrag.
Kurs för styrelsen om fastighetsförvaltning.
Ordförande har deltagit vid fastighetsmässan och budgetkonferens.

Årsavgifter och hyror

Under 2024 -
Årsavgifter höjdes med 9%.
Hyror för lokaler höjdes med 10%. SA

Biluppställningsplatser höjdes med 15%.
Garage höjdes med 10%.

Framtida underhåll

Väg lagas - 2025.
Målning av fasader och grund - 2025.
Ny undercentral - 2028.
OVK - 2029.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 72 tkr 2025.

Årsavgifter höjs med 8%, hyror för lokaler höjs med 8% , biluppställningsplatser höjs med 10%, garage höjs till 400 kronor per 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 187	1 984	1 871	1 953	1 795
Resultat efter finansiella poster, tkr	-339	-16	-27	136	128
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	699	642	602	602	584
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	611	500	476	468	437
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	224	243	263	307	331
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	188	204			
Likviditet i % *	182	266	273	319	333
Soliditet i % **	63	67	68	67	67
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	11	42			
Räntekänslighet i % ****	0,3	0,4			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	277	245			
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	86	86			

* 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 rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

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

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. *81*

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	93 794	30 250	1 643 867	2 376 784	-16 370
Disposition enligt stämmobeslut				-16 370	16 370
Reservering till fond för YU enl.plan			70 000	-70 000	
lanspråktagande av fond för YU			-161 366	161 366	
Årets resultat					-338 957
Belopp vid årets utgång	93 794	30 250	1 552 501	2 451 780	-338 957

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 360 414
Årets resultat	-338 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-70 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	161 366
Summa till stämmans förfogande	2 112 823
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 112 823
Summa	2 112 823

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	2 186 672	1 983 933
Övriga rörelseintäkter	3	36 888	60 293
		<u>2 223 560</u>	<u>2 044 226</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 787 206	-1 464 480
Underhåll	5	-161 366	-40 193
Personalkostnader	6	-388 000	-403 517
Avskrivningar	7	-216 381	-176 045
Övriga rörelsekostnader	8	-53 649	-
Rörelseresultat		<u>-383 041</u>	<u>-40 009</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	66 863	45 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-22 779	-21 883
Resultat efter finansiella poster		<u>-338 957</u>	<u>-16 370</u>
Årets resultat		<u>-338 957</u>	<u>-16 370</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-338 957	-16 370
Reservering till fond för yttre underhåll	-70 000	-60 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	161 366	40 193
Resultat efter fondförändring	<u>-247 591</u>	<u>-36 177</u>

85

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	2 706 478	2 125 200
Inventarier	12	309 750	354 000
		<u>3 016 228</u>	<u>2 479 200</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 016 229</u>	<u>2 479 201</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		74 685	49 556
Swedbank underkonto		255 584	742 915
Aktuell skattefordran		295	-
Övriga fordringar	13	281	952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 104	103 287
		<u>432 949</u>	<u>896 710</u>
Kortfristiga placeringar	15	2 200 000	2 200 000
Kassa och bank	16	394 765	589 222
Summa omsättningstillgångar		<u>3 027 714</u>	<u>3 685 932</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 043 943</u>	<u>6 165 133</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 794	93 794
Upplåtelseavgifter		30 250	30 250
Fond för yttre underhåll		1 552 501	1 643 867
		<u>1 676 545</u>	<u>1 767 911</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 451 780	2 376 784
Årets resultat		-338 957	-16 370
		<u>2 112 823</u>	<u>2 360 414</u>
Summa eget kapital		<u>3 789 368</u>	<u>4 128 325</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	287 328	344 016
		<u>287 328</u>	<u>344 016</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	364 260	365 000
Leverantörsskulder		54 738	11 881
Aktuell skatteskuld		-	11 305
Övriga skulder	18	37 033	33 316
Fond för inre underhåll	19	825 642	757 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	685 574	513 453
		<u>1 967 247</u>	<u>1 692 792</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 043 943</u>	<u>6 165 133</u>

8A

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	-338 957	-16 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	270 030	176 045
	<u>-68 927</u>	<u>159 675</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 927	159 675
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 275	55 883
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	274 900	107 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 698	323 411
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-807 058	-
Tillägg markanläggningar, minskat bidrag	-	-17 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-807 058	-17 063
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-57 428	-57 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 428	-57 428
Årets kassaflöde	-681 788	248 920
Likvida medel vid årets början	3 532 137	3 283 217
Likvida medel vid årets slut	2 850 349	3 532 137 <i>SA</i>

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

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 1,6 %.
Garage, 30-årig rak avskrivningsplan. Miljöstation, 10-årig rak avskrivningsplan.
Passersystem, 10-årig rak avskrivningsplan. Ytterdörrar inklusive dörrautomatik, 30-årig rak avskrivningsplan.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan på traktor.

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	2 037 432	1 869 156
Hyror	336 636	304 676
Elavgifter	25 747	5 489
Summa	2 399 815	2 179 321
Avsättning till fond för inre underhåll	-148 000	-136 101
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-65 143	-59 287
Summa	2 186 672	1 983 933

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	7 186	-
Utförda tjänster	22 400	-
Övrigt	7 302	60 293
Summa	36 888	60 293

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 7 300 kr (5 725 kr) samt elstöd med 0 kr (54 557 kr).

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsmaterial och inventarier, snöröjning	66 589	82 979
Reparationer och löpande underhåll	249 041	88 448
Uppvärmning	514 424	457 502
El	285 346	258 625
Vatten	162 038	135 900
Sophämtning	31 600	43 526
Övriga avgifter	113 604	105 411
Förvaltningskostnader	179 625	168 601
Kommunal fastighetsavgift	66 893	66 893
Övrigt	118 046	56 595
Summa	1 787 206	1 464 480

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 600 kr (12 212 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	161 366	40 193
Summa	161 366	40 193

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	33 290	30 295
Vicevärdsarvode	58 850	55 320
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Löner och övriga ersättningar	201 000	218 700
Sociala kostnader	92 360	96 702
Summa	388 000	403 517

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Anställda	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	3 744	3 675
Summa	3 744	3 675

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och markanläggningar	172 131	126 795
Inventarier	44 250	49 250
Summa	216 381	176 045

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utrangeringar	53 649	-
Summa	53 649	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	66 847	45 483
Ränteintäkter, skattekonto	16	39
Summa	66 863	45 522

8A

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	22 453	21 883
Räntekostnader skattekontot	142	-
Övrigt	184	-
Summa	22 779	21 883

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	7 357 778	7 357 778
-Nyanskaffningar, byggnad	807 058	-
-Utrangering, byggnad	-373 996	-
-Vid årets början, mark	178 000	178 000
-Vid årets början, markanläggningar	309 198	292 135
-Tillägg markanläggningar, minskat bidrag	-	17 063
	8 278 038	7 844 976
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 719 776	-5 592 981
-Årets avskrivning enligt plan	-172 131	-126 795
-Utrangering, avskrivning återförd	320 347	-
	-5 571 560	-5 719 776
Redovisat värde vid årets slut	2 706 478	2 125 200
Bokfört värde byggnader	2 460 006	1 868 584
Bokfört värde mark	178 000	178 000
Bokfört värde markanläggningar	68 472	78 616
Summa	2 706 478	2 125 200

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 038 000 kr. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 000 000	3 641 000	17 641 000
Lokaler	786 000	611 000	1 397 000
	14 786 000	4 252 000	19 038 000

Not 12 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	523 485	523 485
-Nyanskaffningar	-	-
	523 485	523 485
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-169 485	-120 235
-Årets avskrivning enligt plan	-44 250	-49 250
	-213 735	-169 485
Redovisat värde vid årets slut	309 750	354 000

SA

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	281	952
Summa	281	952

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	13 395	13 329
Länsförsäkringar	59 581	57 298
Fora	-	4 818
Ränteintäkter	29 128	27 842
Summa	102 104	103 287

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,75%	2024-02-29--2025-02-27	500 000	500 000
Bunden placering	2,75%	2024-08-27--2025-08-26	1 700 000	1 700 000
Summa			2 200 000	2 200 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	394 765	587 222
Handkassa	-	2 000
Summa	394 765	589 222

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,65%	2025-02-04	2025-02-04	172 008	190 600
Stadshypotek	3,01%	2026-12-01	2026-12-01	135 564	137 216
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	172 008	190 600
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	172 008	190 600
				651 588	709 016
Avgår kortfristig del				-364 260	-365 000
Summa				287 328	344 016

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	287 328	344 016
Kortfristig del exklusive amorteringar	306 832	307 572
Amorteringar nästa år	57 428	57 428
	651 588	709 016

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	229 712	229 712
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	364 448	421 846

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

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 064 700	3 064 700
Varav i eget förvar	-38 150	-38 150
	3 026 550	3 026 550

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	5 131	5 150
Arbetsgivaravgift	6 284	6 212
Mervärdesskatt	25 618	19 061
Övrigt	-	2 893
Summa	37 033	33 316

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	757 837	757 515
Årets avsättning	148 000	136 101
Uttag under året	-80 195	-135 779
Belopp vid årets utgång	825 642	757 837

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 600	13 600
Utlägg renovering kök	183 939	-
Karlskoga Energi & Miljö	96 099	97 135
Luleå Energi	8 563	7 023
Hyra antennenläggning	35 278	34 732
Upplupna arvoden inkl arbetsgivaravgifter, utbetalas 2024	-	43 098
Semesterlöneskuld inkl sociala avgifter	79 917	61 781
Upplupna räntor	2 680	3 257
Löneskatt	-	782
Förskottsbetalda avgifter/hyror	265 498	252 045
Summa	685 574	513 453

SA

Underskrifter

Karlskoga 2025-04-02



Mattias Eriksson



Malin Jensen



Kerstin Israelsson

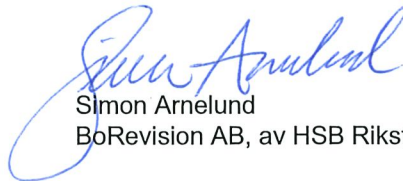


Elin Rhodin Waara

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-04-08



Arne Nordström
Föreningsvald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Carls-Åby i Karlskoga, org.nr. 776400-1017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Carls-Åby 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. 

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 Carls-Åby 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 8 / 4 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Arne Nordström
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.