

Årsredovisning för

HSB Brf Karlskoga Fritid i Karlskoga

769613-5149

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB brf Karlskoga Fritid 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

Magnus Sandberg har varit vicevärd, städning har utförts av Coor Värmland AB. Yttre förvaltning har skötts av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Gaddan 4. Byggnadsår 1957. Värdeår 1990.

Föreningens 76 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	28	1 214,00
2 rok	42	2 352,00
3 rok	5	459,00
4 rok	1	92,00
	76	4 117,00

Garage: 32 st

Taxeringsvärdet är 33 610 tkr varav byggnadsvärdet är 28 423 tkr.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 24-09-12.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

1990 tal - stamreovering

2017 nytt tak garage hus 1

2020 radonmätning, centralfläktbyte, byte av ytterdörrar, byte av utebelysning portar, samt lyktstolpar innergård. Reparation av hiss i 5an. Nytt garagetak hus 7

2021 målning av kallgaragefasad

2022 dränering vid garage 1 och 7, LEDbelysning trapphus målning av tak/trapphus, nytt golv i tvättstugan hus 5, modernisering av hiss hus 5.

2023 källarbelysning, LED, entrebelysning/nummerbelysning. Plantering av körsbärsträd på framsidan. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Karolina Amnå	ordförande
Ida Gill	sekreterare
Torleif Persson	ledamot
Jan Eek	ledamot
Björn Johansson	ledamot, avgick/flyttade dec 2024
P-A Johansson	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ida Gill, Jan Eek och Karolina Amnå.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Karolina Amnå, Jan Eek, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Ingen valberedning finns.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

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

Inget under året.

Framtida underhåll

Byte av mangel i hus 5.

Aktiviteter

Sommargrillning.
Årsstämma.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 6,1% 2024. Hyror och garage var oförändrade under 2024.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 101 tkr. 

Underhållsplanen har uppdaterats 2024.

Årsavgifter, beräknas höjas med 8% 2025-01-01.
Garage beräknas höjas med 2% 2025-01-01.
P-platser beräknas höjas med 5% 2025-01-01.

Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 816	2 613	2 479	2 429	2 281
Resultat efter finansiella poster, tkr	-53	-145	-88	121	121
Balansomslutning, tkr	7 737	7 879	8 429	8 287	7 232
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	646	609	577	566	529
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	568	585	478	476	452
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 201	1 222	1 244	1 265	1 042
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 076	1 095			
Likviditet i % *	154	162	169	341	241
Soliditet i % **	29	29	29	31	34
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	41	58			
Räntekänslighet i % ****	2	2			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	230	203			
Årsavgifter/totala intäkter i %	94	94			

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

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

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på att man haft stora underhållskostnader under året och att man inte har reserverat tillräckligt i fonden för yttre underhåll för att täcka dessa kostnader. Detta påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. Stor del av dessa underhållskostnader är av engångskaraktär och kommer inte att påverka resultatet i framtiden. Man beslutade i budgeten för 2025 att årsavgifterna skulle höjas med 8 % som en åtgärd mot förlusten. 

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 952 000	84 062	421 074	-145 226
Disposition enligt stämmobeslut			-145 226	145 226
Reservering till fond för YU enl.plan		115 000	-115 000	
Anspråktagande av fond för YU		-150 939	150 939	
Extra avsättning till fond för YU		200 000	-200 000	
Årets resultat				-53 421
Belopp vid årets utgång	1 952 000	248 123	111 787	-53 421

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	75 848
Årets resultat	-53 421
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond	150 939
Summa	58 366

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	58 366
	58 366

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 816 133	2 613 093
Övriga rörelseintäkter		25 794	46 961
		<u>2 841 927</u>	<u>2 660 054</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-2 337 219	-2 408 802
Underhåll	4	-150 939	-20 938
Personalkostnader	5	-148 130	-136 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-88 793	-88 790
Rörelseresultat		<u>116 846</u>	<u>4 529</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 619	11 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-181 886	-160 824
Resultat efter finansiella poster		<u>-53 421</u>	<u>-145 226</u>
Resultat före skatt		<u>-53 421</u>	<u>-145 226</u>
Årets resultat		<u>-53 421</u>	<u>-145 226</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-53 421	-145 226
Reservering till fond för yttre underhåll	-115 000	-105 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	150 939	20 938
Resultat efter fondförändring	-17 482	-229 288

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 783 674	6 872 467
Pågående nyanläggningar	9	-	-
		<u>6 783 674</u>	<u>6 872 467</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 783 675</u>	<u>6 872 468</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Swedbank underkonto		23 166	10 360
Övriga fordringar	10	213	540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	122 549	117 265
		<u>145 928</u>	<u>128 165</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	250 000	500 000
		<u>250 000</u>	<u>500 000</u>
Kassa och bank	13	557 670	377 934
Summa omsättningstillgångar		<u>953 598</u>	<u>1 006 099</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 737 273</u>	<u>7 878 567</u> <i>ST</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 952 000	1 952 000
Fond för yttre underhåll		248 123	84 062
		<u>2 200 123</u>	<u>2 036 062</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		111 787	421 074
Årets resultat		-53 421	-145 226
		<u>58 366</u>	<u>275 848</u>
Summa eget kapital		<u>2 258 489</u>	<u>2 311 910</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 537 909	4 823 717
		<u>3 537 909</u>	<u>4 823 717</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	1 407 608	209 136
Leverantörsskulder		72 261	59 278
Skatteskulder		8 238	26 223
Övriga kortfristiga skulder		3 593	24 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	449 175	423 729
		<u>1 940 875</u>	<u>742 940</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 737 273</u>	<u>7 878 567</u> <i>ga</i>

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	-53 421	-145 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	88 793	88 790
	<u>35 372</u>	<u>-56 436</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 372	-56 436
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 957	-8 899
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-537	-318 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 878	-383 473
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-117 611
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-117 611
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-87 336	-87 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 336	-87 336
Årets kassaflöde	-57 458	-588 420
Likvida medel vid årets början	888 294	1 476 714
Likvida medel vid årets slut	830 836	888 294

SA

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången 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 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 2,2 %.

Avskrivning på dränering garage sker enligt plan på 25 år.

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	2 659 332	2 507 497
Hyror	177 751	117 782
Summa	2 837 083	2 625 279
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-20 950	-12 186
Summa	2 816 133	2 613 093

I årsavgifterna ingår kostnader för el, värme, vatten och kabeltv.

Not 3 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	370 148	325 161
Reparationer och löpande underhåll	304 963	520 826
Uppvärmning	707 058	609 668
El	126 492	131 638
Vatten	224 410	192 234
Sophämtning	113 584	119 411
Övriga avgifter	134 759	118 942
Förvaltningskostnader	191 855	230 577
Kommunal fastighetsavgift	105 100	105 100
Övrigt	58 850	55 245
Summa	2 337 219	2 408 802

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 524 kr (14 950 kr).

Not 4 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	150 939	20 938
Summa	150 939	20 938

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	41 500	37 000
Vicevärdsarvode	68 646	66 006
Löner och övriga ersättningar	3 000	2 850
Sociala kostnader	34 984	31 139
Summa	148 130	136 995

Inga anställda finns i föreningen. 

Not 6 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och markanläggning	88 793	88 790
Summa	88 793	88 790

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	181 886	160 824
Summa	181 886	160 824

Not 8 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnader	3 317 858	2 807 112
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	-	510 746
-Vid årets början, mark	4 141 440	4 141 440
	7 459 298	7 459 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-586 831	-498 041
-Årets avskrivning enligt plan	-88 793	-88 790
	-675 624	-586 831
Redovisat värde vid årets slut	6 783 674	6 872 467
Bokfört värde byggnader	2 642 234	2 731 027
Bokfört värde mark	4 141 440	4 141 440
Summa	6 783 674	6 872 467

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 33 610 000 kr (33 610 000 kr). Värdeår 1990.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	28 000 000	5 000 000	33 000 000
Lokaler	423 000	187 000	610 000
	28 423 000	5 187 000	33 610 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	393 135
Investeringar	-	117 611
Omklassificeringar	-	-510 746
Redovisat värde vid årets slut	-	-

SA

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	213	540
Summa	213	540

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	9 738	9 734
Länsförsäkringar	102 462	95 822
HSB Karlskoga-Degerfors	6 334	6 334
Upplupen ränteintäkt	4 015	5 375
Summa	122 549	117 265

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga				
Bunden placering	2,75%	2024-08-21--2025-08-20	250 000	500 000
			250 000	500 000

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	557 670	377 934
Summa	557 670	377 934

84

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	4,78%	2025-06-18	2025-06-18	121 800	133 400
Swedbank Hypotek	5,16%	2026-04-24	2026-04-24	870 000	890 000
Swedbank Hypotek	1,67%	2026-02-25	2026-02-25	157 500	162 500
Swedbank Hypotek	2,17%	2025-02-25	2025-02-25	149 990	156 658
Swedbank Hypotek	1,80%	2025-06-18	2025-06-18	427 500	437 500
Stadshypotek	4,97%	2025-09-01	2025-09-01	656 250	663 250
Stadshypotek	1,83 %	2028-12-30	2028-12-30	962 500	972 500
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	799 984	808 520
Stadshypotek	4,20%	2026-09-01	2026-09-01	799 993	808 525
				4 945 517	5 032 853
Avgår kortfristig del				-1 407 608	-209 136
Summa				3 537 909	4 823 717
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				3 537 909	4 823 717
Kortfristig del exklusive amorteringar				1 320 272	121 800
Amorteringar nästa år				87 336	87 336
				4 945 517	5 032 853
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				349 344	349 344
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				4 508 837	4 596 173

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	5 517 000	5 517 000
	5 517 000	5 517 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 094	14 195
Upplupna löner	51 910	-
Upplupna räntor	16 519	16 914
Karlskoga trädgårdstjänst	3 746	-
Fortum	4 104	5 096
Karlskoga energi och miljö	118 070	116 668
Polygon	-	17 993
Förskottsbetalda avgifter/hyror	238 732	245 707
Degerfors Glasmästeri	-	7 156
Summa	449 175	423 729

SA

Underskrifter

Karlskoga den 24/4-2025



Karolina Amnå



Ida Gill



Jan Eek



Torleif Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4-2025



Simon Arnelund

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karlskoga Fritid i Karlskoga, org.nr. 769613-5149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karlskoga Fritid 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Karlskoga Fritid 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 30 april 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.