

Årsredovisning för

HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga

716411-6217

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



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

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB brf Kyrkoherden 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 Tommy Elfstrand och Klas Ahlstrand. Karlskoga Alltjänst har skött om städning och yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-24.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kyrkoherden 1 byggdes år 1954. Rotrenoverades år 1989.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Bergsmansgatan 56 A - D, 58 A - B, Filipstadsvägen 27 A - C.

Storlek	Antal (st)	m ²
1 r o k	21	802,50
2 r o k	30	1 684,50
3 r o k	24	1 830,00
	75	4 317,00

Lokaler: 13 st
Garage: 23 st
P-platser: 53 st

Taxeringsvärdet är 32 050 tkr varav byggnadsvärdet är 26 534 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2024-08-29.

Energideklaration är utförd 2019. 

Tidigare genomförda större underhålls åtgärder:

2010 - Återvinningsstation (soprum)
2011 - Hissrenovering
2015 - Ledbelysning i trapphus.
2016 - Plåtarbeten på garage.
2016 - Källarnedfart, asfaltering.
2016 - Målning fönsterbleck.
2017 - Byte samtliga vindskivor.
2017 - Belysning till alla källare.
2017 - Porttelefoner.
2017 - Målning, tapetsering expedition och korridor.
2018 - Målning källarfönster.
2018 - Målning takfotsbrädor alla hus.
2018 - Bastubyggnad.
2019 - Nytt garagetak
2021 - Renovering balkonger
2022 - Renovering balkonger
2022 - Installation av reningsanläggning i värmesystemet
2023 - Målning garage
2023 - Nödtelefonbyte hissar
2024 - Montering av 6 laddstationer för elbilar
2024 - Renovering av samlingsrum
2024 - Utbyte av tvättmaskiner

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Tommy Elfstrand	ordförande
Erik Robertsson	sekreterare
Sune Karlsson	ledamot
Klas Ahlstrand	ledamot
Putte Jakobsson	ledamot
Lena Nyman	ledamot
Sixten Österlund	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Robertsson, Putte Jakobsson, Lena Nyman och Klas Ahlstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Elfstrand, Erik Robertsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Roger Nilsson med Johan Ingmarsson som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tommy Elfstrand med Erik Robertsson som ersättare. 

Valberedning

Valberedningen har bestått av ordförande Joakim Eklöv och Billy Brunzell. 

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

Vattenläcka utomhus.
Montering 6 laddstolpar.
Ny värmeledning i garage.
Ombyggnation övernattningsrum.
Datorbyte 2 hissar.
Traktorunderhåll/reparation.
Montering garageport.

Aktiviteter

Deltagit vid HSB Karlskoga-Degerfors kurser.
Fastighetsmässa.
Arbetsdagar för medlemmar.
Julfest.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 6% under 2024.
Biluppställningsplatser höjdes med 10% 2024.
Lokaler med hyresrätt samt garage var oförändrat.

Framtida underhåll

Plantering häck/staket.
Ombyggnation uthyrningslokal 56D.
Fortsatt ombyggnad övernattningsrum inkl. hygienutrymme.
Utbyte av värmepump.
Ev. byte av traktor.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 332 tkr.

Årsavgifterna höjs med 3,4% 2025-01-01

Biluppställningsplatser höjs med 6,6% 2025-01-01.

Lokaler med hyresrätt samt garage oförändrat.

Uppsägning av lokaler för villkorsändring. SA

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 380	4 152	3 677	3 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	86	431	-1 524	-526
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	958	917	815	799
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	661	593	586	478
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 623	3 732	3 819	3 916
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 323	3 423	-	-
Likviditet i % **	131	127	91	180
Soliditet i % ***	16	15	13	19
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	189	201	-	-
Räntekänslighet *****	4	4	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	300	276	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	93	94	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

** Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder

(Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

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

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

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

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 510 005	271 537	290 667	602 945	430 979
Disposition enligt stämmobeslut				430 979	-430 979
Reservering till fond för YU enl.plan			326 000	-326 000	
Anspråktagande av fond för YU			-244 768	244 768	
Årets resultat					86 316
Belopp vid årets utgång	1 510 005	271 537	371 899	952 692	86 316

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 033 924
Årets resultat	86 316
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-326 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	244 768
Summa till stämmans förfogande	1 039 008
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 039 008

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

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	4 379 600	4 152 022
Övriga rörelseintäkter	3	44 686	103 708
		<u>4 424 286</u>	<u>4 255 730</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-2 853 029	-2 560 357
Underhåll	5	-244 768	-38 250
Personalkostnader	6	-168 040	-194 028
Avskrivningar	7	-556 951	-569 081
Rörelseresultat		<u>601 498</u>	<u>894 014</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	32 861	27 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-548 043	-490 886
Resultat efter finansiella poster		<u>86 316</u>	<u>430 979</u>
Årets resultat		<u>86 316</u>	<u>430 979</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	86 316	430 979
Reservering till fond för yttre underhåll	-326 000	-259 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	244 768	38 250
Resultat efter fondförändring	<u>5 084</u>	<u>210 229</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	17 873 298	18 350 909
Inventarier	11	-	-
		<u>17 873 298</u>	<u>18 350 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 873 299</u>	<u>18 350 910</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 125	1 300
Swedbank underkonto		76 889	46 775
Övriga fordringar	12	40 071	1 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	182 425	103 046
		<u>302 510</u>	<u>152 227</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 200 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>	15	784 410	945 099
Summa omsättningstillgångar		<u>2 286 920</u>	<u>2 097 326</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 160 219</u>	<u>20 448 236</u>

8A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 510 005	1 510 005
Upplåtelseavgifter		271 537	271 537
Fond för yttre underhåll		371 899	290 667
		<u>2 153 441</u>	<u>2 072 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		952 692	602 945
Årets resultat		86 316	430 979
		<u>1 039 008</u>	<u>1 033 924</u>
Summa eget kapital		<u>3 192 449</u>	<u>3 106 133</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 218 843	9 365 940
		<u>6 218 843</u>	<u>9 365 940</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	9 423 464	6 743 862
Leverantörsskulder		25 962	71 930
Aktuell skatteskuld		832	18 937
Övriga skulder	17	33 855	37 134
Fond för inre underhåll	18	451 305	428 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	813 509	675 860
		<u>10 748 927</u>	<u>7 976 163</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 160 219</u>	<u>20 448 236</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	86 316	430 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	556 951	569 081
	<u>643 267</u>	<u>1 000 060</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 267	1 000 060
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-120 169	-15 472
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	93 162	-304 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	616 260	679 791
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-79 340	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 340	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-467 495	-375 705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-467 495	-375 705
Årets kassaflöde	69 425	304 086
Likvida medel vid årets början	1 991 874	1 687 788
Likvida medel vid årets slut	2 061 299	1 991 874

SA

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 och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,7 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år, garagedfart 30 år, takomläggning garage 30 år, låssystemet 10 år, bastubyggnation 20 år samt laddstolpar 10 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 lanspråktagande 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	4 196 496	3 958 920
Hyror	272 788	261 963
Summa	4 469 284	4 220 883
Avsättning till fond för inre underhåll	-61 701	-56 601
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-27 983	-12 260
Summa	4 379 600	4 152 022

I årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 864	-
Överlåtelse- och pantavgifter	21 875	8 075
Ersättning från Försäkringskassan	12 597	-
Elstöd	-	93 914
Övriga intäkter	3 350	1 719
Summa	44 686	103 708

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning	309 718	248 642
Reparationer och löpande underhåll	453 715	370 497
Uppvärmning	900 966	827 837
El	346 559	319 938
Vatten	163 930	152 097
Sophämtning	83 624	89 463
Övriga avgifter	188 634	168 016
Förvaltningskostnader	237 105	219 077
Kommunal fastighetsavgift	102 100	102 100
Övrigt	66 678	62 690
Summa	2 853 029	2 560 357

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 125 kr (12 200 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	244 768	38 250
Summa	244 768	38 250

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	56 017	59 000
Vicevärdsarvode	72 000	72 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Löner och övriga ersättningar	2 000	17 966
Sociala kostnader	36 023	43 062
Summa	168 040	194 028

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	531 938	552 003
Markanläggningar	25 013	17 078
Summa	556 951	569 081

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	32 730	27 681
Ränteintäkter, skattekonto	131	170
Summa	32 861	27 851

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	547 797	490 886
Räntekostnader skattekontot	246	-
Summa	548 043	490 886

SA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	30 161 401	30 161 401
-Vid årets början, mark	928 000	928 000
-Vid årets början, markanläggning	563 356	563 356
-Nyanskaffningar, markanläggning	79 340	-
	<u>31 732 097</u>	<u>31 652 757</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 301 848	-12 732 767
-Årets avskrivning enligt plan	-556 951	-569 081
	<u>-13 858 799</u>	<u>-13 301 848</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 873 298	18 350 909
Bokfört värde byggnader	16 515 238	17 047 176
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde markanläggningar	430 060	375 733
Summa	17 873 298	18 350 909

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 32 050 000. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	26 000 000	5 200 000	31 200 000
Lokaler	534 000	316 000	850 000
	<u>26 534 000</u>	<u>5 516 000</u>	<u>32 050 000</u>

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 863	271 863
	<u>271 863</u>	<u>271 863</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-271 863	-271 863
	<u>-271 863</u>	<u>-271 863</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	401	1 106
Mervärdesskatt	39 670	-
Summa	40 071	1 106

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Sappa	32 653	30 628
Länsförsäkringar	65 567	59 688
Bidrag laddstolpar	79 340	-
Fora	-	10 396
Ränteintäkter	4 865	2 334
Summa	182 425	103 046

SA

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,85%	2024-12-02--2025-12-01	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,85%	2024-12-18--2025-12-17	200 000	-
Summa			1 200 000	1 000 000

Not 15 Kassa Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	784 344	945 033
OK	66	66
Summa	784 410	945 099

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	3 637 440	3 680 872
Stadshypotek	3,25%	2025-09-30	2025-09-30	3 659 568	3 701 156
Stadshypotek	1,66%	2026-06-30	2026-06-30	1 814 500	1 836 500
Stadshypotek	4,55%	2027-07-30	2027-07-30	1 814 500	1 836 500
Stadshypotek	4,69%	2026-07-30	2026-07-30	1 814 500	1 836 500
Stadshypotek	4,60%	2025-02-20	2025-02-20	1 811 876	1 833 876
Stadshypotek	4,17%	2026-01-30	2026-01-30	285 000	366 250
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	285 000	350 000
Stadshypotek	4,17%	2026-01-30	2026-01-30	519 923	668 148
				15 642 307	16 109 802
Avgår kortfristig del				-9 423 464	-6 743 862
Summa				6 218 843	9 365 940
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				6 218 843	9 365 940
Kortfristig del exklusive amorteringar				9 001 864	6 322 262
Amorteringar nästa år				421 600	421 600
				15 642 307	16 109 802
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 533 400	1 686 400
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				13 687 300	14 001 800

Lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 640 600	28 640 600
Varav i eget förvar	-12 600	-12 600
	28 628 000	28 628 000

SA

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	19 198	20 097
Arbetsgivaravgift	14 657	15 651
Övrigt	-	1 386
Summa	33 855	37 134

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	428 440	393 791
Årets avsättning	61 701	56 601
Uttag under året	-38 836	-21 952
Belopp vid årets utgång	451 305	428 440

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 500	11 500
Karlskoga Energi & Miljö	149 375	158 749
Luleå Energi	11 550	11 114
Karlskoga Alltjänst	20 113	21 224
Bravida	148 750	-
Upplupna räntor	84 215	88 146
Förskottsbetalda avgifter/hyror	386 006	385 127
Summa	813 509	675 860

Underskrifter

Karlskoga 2025-04-24



Tommy Elfstrand



Putte Jakobsson



Klas Ahlstrand



Erik Robertsson



Sune Karlsson



Lena Nyman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-05-09



Roger Nilsson



Simon Arnelund

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodoavanden 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. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kyrkoherden i Karlskoga, org.nr. 716411-6217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkoherden 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. Revisornas 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 Kyrkoherden 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 9, 5 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Roger Nilsson
Av föreningen vald revisor