

Årsredovisning för

HSB brf Lärkan i Karlskoga

776400-0928

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 Bostadsrättsförening Lärkan 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 Björn Bergström och Mikael Therus. Vaktmästare har varit Mikael Therus. Samhall har skött den yttre förvaltningen. Trappstädning har ombesörjts av ISS. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Berglärkan 1, Berglärkan 2, Berglärkan 3 byggdes år 1962-65.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Bangatan 2, 4 A-B, 6, 8 A-C, 10 A-D.

Föreningens 147 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	247,50
2 r o k	58	3 608,00
3 r o k	67	5 023,00
4 r o k	13	1 243,00
5 r o k	3	319,50
	147	10 441,00

Lokaler: 25 st
Garage: 66 st
P-platser: 76 st

Taxeringsvärdet är 87 454 tkr varav byggnadsvärdet är 64 974 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-08-28.

EnergideklARATION är utförd 2019.

OVK är utförd 2024.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1999 - Målning plåtfasader Bangatan 2, 6, 10A
1999 - Omläggning yttertak.
2001 - Ombyggnad badrum (ej stambyte)
2011 - Byte garageportar
2011 - Nya kallgarage, 6 st.
2012 - Tilläggsisolering vindar.
2014 - Radonmätning.
2014 - Ny belysning trapphus och källare.
2014 - Plåt på fasader till garage och cykelrum.
2015 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 8A-C
2015 - Målning plåtfasader, Bangatan 4A-B.
2015 - Installation värmepumpar i två garagelängor.
2015 - Impregnering tegelfasader.
2016 - Målning plåtfasader, Bangatan 8A-C, 10B-C.
2016 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 4A-B.
2016 - Installation av solceller.
2017 - Byte till rörelsestyrda LED-armaturer i källare.
2017 - Ombyggnad föreningslokal.
2017 - Leverans av bredband 100/10 Mps i alla lgh.
2018 - Byte porttelefonsystem, Bangatan 10A
2019 - Renovering av expeditionen
2020 - Byte av låssystem
2021 - Relining
2022 - Laddstolpar för elbilar
2022 - Renovering bastu
2022 - Komplettering ytterbelysning
2023 - Byte värmeväxlare, ny värmekulvert, byte av alla radiatortermostater, byte alla reglerventiler.
2023 - Byte tilluftsaggregat, Bangatan 2,6,10A
2023 - Slamsugning yttre dagvattenledningar.
2023 - Asfaltering diverse ytor.
2023 - Utbyggnad laddstolpar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 148 (148) röstberättigade medlemmar varav HSB Karliskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Ingvar Sundin	ordförande
Hans Randén	vice ordförande
Berit Helsing	sekreterare
Katarina Carlsson	ledamot
Bengt Gustavsson	ledamot
Johan Røjare	adjungerad utsedd av HSB Karliskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingvar Sundin, Berit Helsing, Bengt Gustavsson och Hans Randén.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Randén, Ingvar Sundin, i förening eller endera av dessa i förening med Johan Røjare, Linda Wahlström eller Malin Sandberg.

Revisor

Revisor har varit Marianne Johansson, suppleant Lars Nilsson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Hans Randén.

Valberedning

Valberedningen har varit Marianne Axelsson, sammankallande och Gun Axelsson.

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

Färdigställning - byte värmesystem.
Rengöring ventilationskanaler.
OVK besiktning.

Aktiviteter

Kaffe med prat.
Stickcafé.
Läscirkel.
Sommarfest.
Luciafirande.
Bridge.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror för lokaler höjdes med 2% under 2024.

Framtida underhåll

Diverse putslagning.
Målning plåtdetaljer.
Utbyte hissar.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 346 tkr.

Årsavgifterna höjs 2025-01-01 med 5%.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 786	6 311	6 139	5 921
Resultat efter finansiella poster, tkr	515	-288	233	-238
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	616	613	595	573
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	491	451	422	450
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	739	747	755	762
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	664	670	-	-
Likviditet i % **	291	245	363	278
Soliditet i % ***	58	56	57	55
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	117	121	-	-
Räntekänslighet *****	1	1	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta bostad *****	223	194	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	94	91	-	-

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 384 450	504 988	12 399 354	-288 184
Disposition enligt stämmobeslut			-288 184	288 184
Reservering till fond för YU enl plan		319 000	-319 000	
Anspråktagande av fond för YU		-33 424	33 424	
Årets resultat				514 521
Belopp vid årets utgång	1 384 450	790 564	11 825 594	514 521

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	12 111 170
Årets resultat	514 521
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-319 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	33 424
Summa till stämmans förfogande	12 340 115
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	12 340 115
Summa	12 340 115

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	6 786 032	6 311 357
Övriga rörelseintäkter	3	43 298	282 347
		6 829 330	6 593 704
Fastighetskostnader			
Drift	4	-5 128 441	-4 709 927
Underhåll	5	-33 424	-1 065 817
Personalkostnader	6	-402 707	-350 751
Avskrivningar	7	-816 024	-812 876
Rörelseresultat		448 734	-345 667
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	181 073	174 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-115 286	-116 553
Resultat efter finansiella poster		514 521	-288 184
Årets resultat		514 521	-288 184

Tilläggsupplysning

Årets resultat	514 521	-288 184
Reservering till fond för yttre underhåll	-319 000	-322 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	33 424	1 065 817
Resultat efter fondförändring	228 945	455 633

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	10	16 593 434	16 897 664
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Maskiner och inventarier	12	302 850	368 700
		16 896 284	17 266 364

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB		1	1
		1	1

Summa anläggningstillgångar 16 896 285 17 266 365

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 600	13 100
Swedbank underkonto		109 750	35 628
Övriga fordringar	13	261	41 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	348 256	420 608
		460 867	511 082

Kortfristiga placeringar 15 6 600 000 6 400 000

Kassa och bank 16 952 054 609 629

Summa omsättningstillgångar 8 012 921 7 520 711

SUMMA TILLGÅNGAR 24 909 206 24 787 076

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		1 384 450	1 384 450
Fond för yttre underhåll		790 564	504 988
		<u>2 175 014</u>	<u>1 889 438</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		11 825 594	12 399 354
Årets resultat		514 521	-288 184
		<u>12 340 115</u>	<u>12 111 170</u>

Summa eget kapital

14 515 129 14 000 608

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	3 820 000	7 720 000
		<u>3 820 000</u>	<u>7 720 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	3 900 000	80 000
Leverantörsskulder		118 978	147 046
Aktuell skatteskuld		27 966	37 697
Övriga skulder	18	9 122	11 257
Fond för inre underhåll	19	1 550 858	1 864 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	967 153	925 848
		<u>6 574 077</u>	<u>3 066 468</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 909 206 24 787 076

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	514 521	-288 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	816 024	812 876
	<u>1 330 545</u>	<u>524 692</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 330 545	524 692
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	124 337	-260 448
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-312 391	189 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 142 491	453 580
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-445 944	-3 546 472
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-445 944	-3 546 472
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	616 547	-3 172 892
Likvida medel vid årets början	7 045 257	10 218 149
Likvida medel vid årets slut	7 661 804	7 045 257

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 3 %. Avskrivning på solcellsanläggningen sker enligt en 20-årig rak plan. Passersystem, 10-årig rak plan. Garage skrivs av efter en rak avskrivningsplan på 30 år. Markanläggning, rak avskrivningsplan 10 år.

Maskiner och inventarier

Avskrivning på traktorn sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Träningsredskap, rak avskrivningsplan 5 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	6 531 996	6 403 956
Hyrer	366 310	365 675
Försäljning el, laddstolpar	16 432	-
Summa	6 914 738	6 769 631
Avsättning till fond för inre underhåll	-100 000	-429 200
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-28 706	-29 074
Summa	6 786 032	6 311 357

I årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aterbäring Länsförsäkringar	15 172	-
Överlåtelse- och pantavgifter	28 125	20 490
Ersättning Länsförsäkringar	-	78 591
Elstöd	-	182 089
Övriga intäkter	1	1 177
Summa	43 298	282 347

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	924 604	654 926
Reparationer och löpande underhåll	326 481	576 365
Uppvärmning	1 528 804	1 369 786
El	724 846	641 185
Vatten	341 253	249 146
Sophämtning	136 491	135 697
Övriga avgifter	377 148	355 793
Förvaltningskostnader	389 367	362 565
Kommunal fastighetsavgift	266 150	260 123
Övrigt	113 297	104 341
Summa	5 128 441	4 709 927

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 22 075 kr (16 625 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	33 424	1 065 817
Summa	33 424	1 065 817

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	88 100	87 742
Vicevärdsarvode	125 348	117 983
Övriga ersättningar	131 085	96 651
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	5 025	4 743
Sociala kostnader	53 149	43 632
Summa	402 707	350 751

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	740 669	731 564
Markanläggningar	9 505	15 462
Maskiner och inventarier	65 850	65 850
Summa	816 024	812 876

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	181 019	173 955
Ränteintäkter, skattekonto	54	81
Summa	181 073	174 036

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	115 184	116 553
Räntekostnader, skattekonto	102	-
Summa	115 286	116 553

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Berglärkan 1, 2 och 3 i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	29 083 217	26 721 982
-Nyanskaffningar, byggnad	445 944	3 478 094
-Utrangeringar, byggnad	-	-1 116 859
-Vid årets början, markanläggningar	156 186	87 808
-Nyanskaffningar, markanläggningar	-	82 498
-Bidrag NV, markanläggningar	-	-14 120
-Vid årets början, mark	861 887	861 887
	30 547 234	30 101 290
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 203 626	-13 573 459
-Årets avskrivning enligt plan	-750 174	-747 026
-Utrangeringar, byggnad	-	1 116 859
	-13 953 800	-13 203 626
Redovisat värde vid årets slut	16 593 434	16 897 664
Bokfört värde byggnader	15 656 763	15 951 488
Bokfört värde markanläggningar	74 784	84 289
Bokfört värde mark	861 887	861 887
Summa	16 593 434	16 897 664

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 87 454 000 kr. Värdeår 1965.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	64 000 000	20 800 000	84 800 000
Lokaler	974 000	1 680 000	2 654 000
	64 974 000	22 480 000	87 454 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	260 100	260 100
	260 100	260 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-260 100	-260 100
	-260 100	-260 100
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	837 739	837 739
	837 739	837 739
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-469 039	-403 189
-Årets avskrivning enligt plan	-65 850	-65 850
	-534 889	-469 039
Redovisat värde vid årets slut	302 850	368 700

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	261	1 175
Mervärdesskatt	-	40 571
Summa	261	41 746

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2	60 266	60 257
Länsförsäkringar	136 130	130 120
ISS	17 191	16 545
Bidrag Naturvårdsverket	-	82 497
Räntetäkter	134 669	131 189
Summa	348 256	420 608

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors,				
Bunden placering	2,75%	2024-05-31--2025-05-30	1 200 000	1 200 000
Bunden placering	1,85%	2024-12-02--2025-12-01	200 000	200 000
Bunden placering	2,75%	2024-05-14--2025-05-13	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	3,00%	2024-01-11--2025-01-10	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	1,85%	2024-11-27--2025-11-26	600 000	-
Bunden placering	2,75%	2024-08-22--2025-08-21	600 000	1 000 000
Summa			6 600 000	6 400 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 585	9 838
Företagskonto	902 812	569 833
Företagskonto (swish)	46 657	29 958
Summa	952 054	609 629

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,45%	2025-03-30	2025-03-30	3 860 000	3 900 000
Stadshypotek	1,52%	2026-03-30	2026-03-30	3 860 000	3 900 000
				7 720 000	7 800 000
Avgår kortfristig del				-3 900 000	-80 000
Summa				3 820 000	7 720 000
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				3 820 000	7 720 000
Kortfristig del exklusive amorteringar				3 820 000	-
Amorteringar nästa år				80 000	80 000
				7 720 000	7 800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				320 000	320 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				7 320 000	7 400 000

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	9 455 300	9 455 300
Varav i eget förvar	-	-
	9 455 300	9 455 300

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	3 181	5 323
Arbetsgivaravgift	1 833	2 517
Mervärdesskatt	4 108	-
Dubbelutbetalad ränta HSB	-	3 417
Summa	9 122	11 257

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 864 620	1 753 302
Årets avsättning	100 000	429 200
Uttag under året	-413 762	-317 882
Belopp vid årets utgång	1 550 858	1 864 620

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	19 500	16 300
Luleå Energi	27 672	25 083
Karlskoga Energi & Miljö	286 722	278 562
Allikonsult	-	18 094
Voltiva	2 500	-
Upplupna räntor	19 425	19 626
Förskottsbetalda avgifter/hyror	611 334	568 183
Summa	967 153	925 848

Underskrifter

Karlskoga 2025-04-15



Ingvar Sundin



Hans Randén



Berit Helsing



Katarina Carlsson

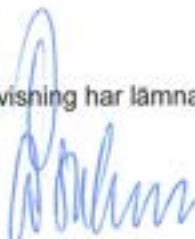


Bengt Gustavsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-04-22



Marianne Johansson
Av föreningen vald revisor



Asa Axell
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 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. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkan i Karlskoga, org.nr. 776400-0928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkan 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.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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.

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, 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.

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 Lärkan 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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 22/4 2025



Åsa Axel
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marianne Johansson
Av föreningen vald revisor