

Årsredovisning för

HSB brf Reparatören i Karlskoga

776400-0811

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 Reparatören i Karlskoga får härmed upprätta 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

Vicevård har varit Erkki Lantz. Yttre förvaltning har ombesörjts av Karlskoga Alltjänst. Asteri AB har ombesörjt städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Reparatören 10 byggdes år 1956. Rotrenoverades 1989.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 13 trapphus och 1 lokalhus med adresserna Gustavsgatan 13 A - D, 15 A - B, 17 A - C, Mekanikergatan 2 A - D, 4 A - B.

Föreningens 105 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	18	636
2 r o k	45	2 661
3 r o k	27	1 974
4 r o k	15	1 377
	105	6 648

Lokaler: 13 st, totalyta 333,2 kvm

Garage: 38 st

P-platser: 25 st

Taxeringsvärdet är 67 142 tkr varav byggnadsvärdet är 51 799 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-02.

Energideklaration är utförd år 2019. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014-2015 Plåtklädnad skorstenar
2014-2015 Omputsning av skorstenar
2016 Ny hiss (Gustavsgatan 17 B)
2017 Låssystem
2018 Hissbyte Gustavsgatan 13 D
2019 Hissbyte Mekanikergatan 4B
2019 Renovering av 3 lokaler
2020 Nya armaturer, ny torktumlare, OVK
2020 Renovering av gymlokal
2021 Spolning av stammar och rör
2021 Asfaltering bakom Mekanikergatan 4A och B
2022 Lagat rutschkanan, bytt ytterdörr Gustavsgatan 13C (bakdörr)
2023 Installation 2 st laddstolpar, nya armaturer i lokalen på Gustavsgatan 15, OVK

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 (106) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Lars Ekström	ordförande
Laila Pelmas	sekreterare
Henrik Aronsson	ledamot
Yvonne Torensjö	ledamot
Anssi Tiensuu	Ledamot
P-A Johansson	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Laila Pelmas, Henrik Aronsson och Anssi Tiensuu.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Ekström, Laila Pelmas, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Kim Bäckström, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lasse Ekström med Laila Pelmas som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erkki Lantz, ordförande/sammankallande. SA

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

Inklädnad av stora skorstenen.

Köpt en ny tvättmaskin till stora tvättstugan.

Aktiviteter

Årsmöte 3 juni 2024.

Korvgrillning för medlemmar 12 maj 2024.

Laila Pelmas och Erkki Lantz deltog vid kursen "Styrelsens ansvar"

Adventskaffe för medlemmar 8 dec 2024.

Arsavgifter och hyror

Arsavgifter, hyror höjdes med 6% 2024.

Lokaler höjdes med 5% 2024.

Framtida underhåll

Byte av armaturer i källargångar.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 218 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2024.

Arsavgifter, hyror beräknas höjas med 6% 2025-01-01.

Lokaler beräknas höjas med 6% 2025-01-01.

Garage och biluppställningsplatser beräknas höjas med 6% 2025-01-01. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 448	5 084	5 044	5 022
Resultat efter finansiella poster, tkr	-171	112	531	-191
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	783	739	717	686
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	606	540	474	492
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 601	3 691	3 805	3 893
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 933	3 007	3 100	3 171
Likviditet i % *	156	152	161	139
Soliditet i % **	20	20	20	18
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	73	89	-	-
Räntekänslighet i % ****	5	5	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	246	217	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	98	96	-	-

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

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

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

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

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

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

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	236 755	1 206 260	5 151 837	112 492
Disposition enligt stämmobeslut			112 492	-112 492
Reservering till fond för YU enl.plan		207 000	-207 000	
Anspråktagande av fond för YU		-229 813	229 813	
Årets resultat				-171 142
Belopp vid årets utgång	236 755	1 183 447	5 287 142	-171 142

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 264 329
Årets resultat	-171 142
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-207 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	229 813
Summa till stämmans förfogande	5 116 000
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	5 116 000
	5 116 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	5 448 373	5 083 613
Övriga rörelseintäkter	3	34 736	193 557
		5 483 109	5 277 170
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-4 031 229	-3 589 672
Underhåll	5	-229 813	-206 479
Personalkostnader	6	-219 259	-212 523
Avskrivningar	7	-539 728	-572 228
Rörelseresultat		463 078	696 268
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	61 456	51 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-695 676	-635 561
Resultat efter finansiella poster		-171 142	112 492
Årets resultat		-171 142	112 492

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-171 142	112 492
Reservering till fond för yttre underhåll	-207 000	-202 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	229 813	206 479
Resultat efter fondförändring	-148 329	116 971

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	28 570 180	29 109 908
Inventarier	11	-	-
		<u>28 570 180</u>	<u>29 109 908</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 570 181</u>	<u>29 109 909</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 225	2 000
Swedbank underkonto		960 958	910 698
Övriga fordringar	12	1 578	9 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	182 969	167 878
		<u>1 146 730</u>	<u>1 089 628</u>
Kortfristiga placeringar	14	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	15	901 702	1 163 077
Summa omsättningstillgångar		<u>4 048 432</u>	<u>4 252 705</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 618 613</u>	<u>33 362 614</u> SA

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		236 755	236 755
Fond för yttre underhåll		1 183 447	1 206 260
		<u>1 420 202</u>	<u>1 443 015</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 287 142	5 151 837
Årets resultat		-171 142	112 492
		<u>5 116 000</u>	<u>5 264 329</u>
Summa eget kapital		<u>6 536 202</u>	<u>6 707 344</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	14 816 712	14 769 189
		<u>14 816 712</u>	<u>14 769 189</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	9 119 493	9 768 836
Leverantörsskulder		92 442	177 954
Aktuell skatteskuld		25 892	23 401
Övriga skulder	17	6 316	7 597
Fond för inre underhåll	18	998 064	947 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 023 492	960 428
		<u>11 265 699</u>	<u>11 886 081</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 618 613</u>	<u>33 362 614</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	-171 142	112 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	539 728	572 228
	<u>368 586</u>	<u>684 720</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	368 586	684 720
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 842	-52 996
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	28 961	269 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 705	900 983
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-18 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-18 450
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-601 820	-759 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-601 820	-759 820
Årets kassaflöde	-211 115	122 713
Likvida medel vid årets början	<u>4 073 774</u>	<u>3 951 061</u>
Likvida medel vid årets slut	3 862 659	4 073 774 <i>SA</i>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,32 %. Ny hiss Gustavsgatan 17 B och 13D samt på Mekanikervägen skrivs av enligt en rak 50-årig plan. Laddstolpar skrivs av enligt en rak 10-årig plan.

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	5 207 436	4 912 464
Hyror lokaler, garage, p-platser m m	444 036	413 124
Elavgifter (avser lokaler)	8 268	8 268
Fsg elladdning (laddstolpar)	11 585	2 917
Summa	5 671 325	5 336 773
Avsättning till fond för inre underhåll	-172 100	-157 899
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-50 852	-95 261
Summa	5 448 373	5 083 613

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter	18 525	18 225
Andrahandsuthyrning avgifter	1 314	8 322
Återbäring Länsförsäkringar	11 979	-
Elstöd	-	134 965
Ers från LF vattenskada	-	32 040
Övrigt	2 918	5
Summa	34 736	193 557

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	442 953	473 563
Reparationer och löpande underhåll	585 025	388 513
Uppvärmning	1 196 677	1 069 234
El	540 029	478 924
Vatten	266 740	223 399
Sophämtning	217 324	216 252
Försäkringar och Kabel-TV	188 972	175 168
Förvaltningskostnader	271 706	264 267
Kommunal fastighetsavgift	210 570	206 265
Övrigt	111 233	94 087
Summa	4 031 229	3 589 672

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 800 kr (14 299 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	229 813	206 479
Summa	229 813	206 479

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	96 489	90 686
Vicevärdsarvode	84 420	80 502
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 949	1 832
Löner och övriga ersättningar	3 004	5 299
Sociala kostnader	33 397	34 204
Summa	219 259	212 523

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	537 883	570 383
Markanläggningar	1 845	1 845
Summa	539 728	572 228

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	61 420	51 747
Ränteintäkter, skattekonto	36	38
Summa	61 456	51 785

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	695 496	635 561
Räntekostnader övrigt	180	-
Summa	695 676	635 561

Not 10 Byggnader, markanläggningar och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	46 471 927	46 471 927
-Vid årets början, markanläggningar	18 450	-
-Nyanskaffning, markanläggningar	-	18 450
-Vid årets början, mark	418 047	418 047
	46 908 424	46 908 424
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 798 516	-17 226 288
-Årets avskrivning enligt plan	-539 728	-572 228
	-18 338 244	-17 798 516
Redovisat värde vid årets slut	28 570 180	29 109 908
Bokfört värde byggnader	28 137 373	28 675 256
Bokfört värde markanläggningar	14 760	16 605
Bokfört värde mark	418 047	418 047
Summa	28 570 180	29 109 908

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 67 142 000. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	50 000 000	13 200 000	63 200 000
Lokaler	1 799 000	2 143 000	3 942 000
	51 799 000	15 343 000	67 142 000

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 522	118 522
	118 522	118 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 522	-118 522
	-118 522	-118 522
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	288	602
Moms förskottshyror	1 290	-
Momsfordran	-	8 450
Summa	1 578	9 052

8

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	21 628	21 520
Länsförsäkringar	111 423	102 892
Ränteintäkter	49 918	42 360
Telenor	-	1 106
Summa	182 969	167 878

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Karlskoga				
Bunden Placering	2,75%	2024-02-25--2025-02-24	2 000 000	2 000 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 555	3 117
Företagskonto	898 147	1 159 960
Summa	901 702	1 163 077

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	4 093 464	4 144 728
Stadshypotek	2,98%	2026-09-30	2026-09-30	2 831 922	2 864 106
Stadshypotek	4,42%	2025-09-30	2025-09-30	2 831 939	2 864 119
Stadshypotek	1,53%	2026-01-30	2026-01-30	3 096 994	3 113 802
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	3 096 388	3 113 188
Stadshypotek	1,56%	2026-03-01	2026-03-01	605 000	697 000
Stadshypotek	4,26%	2025-01-30	2025-01-30	83 852	320 852
Stadshypotek	4,80%	2025-03-01	2025-03-01	942 500	952 500
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	1 320 000	1 338 000
Stadshypotek	1,65%	2025-07-30	2025-07-30	2 557 924	2 605 716
Stadshypotek	3,96%	2025-07-30	2025-07-30	1 220 130	1 244 026
Stadshypotek	4,90%	2025-07-30	2025-07-30	1 256 092	1 279 988
Summa				23 936 205	24 538 025
Avgår kortfristig del				-9 119 493	-9 768 836
Summa				14 816 712	14 769 189

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	14 816 712	14 769 189
Kortfristig del exklusive amorteringar	8 670 821	9 088 016
Amorteringar nästa år	448 672	680 820
	23 936 205	24 538 025

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 907 952	2 144 952
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	22 028 253	22 393 073

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	43 160 000	43 160 000
Varav i eget förvar	-	-
	43 160 000	43 160 000

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	2 785	3 135
Arbetsgivaravgift	741	859
Mervärdesskatt	2 790	-
Dubbelbet av ränta	-	3 603
Summa	6 316	7 597

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	947 865	925 718
Årets avsättning	172 099	157 899
Uttag under året	-121 900	-135 752
Belopp vid årets utgång	998 064	947 865

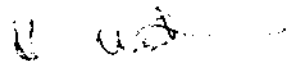
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 094	13 919
Upplupna räntor	118 502	108 074
Förskottsbetalda avgifter/hyror	515 940	460 182
Luleå Energi	19 256	16 233
Karlskoga Energi	211 799	211 174
Tele2	-	963
Kga Alltjänst	17 534	29 616
Mohass	-	1 094
Upplupna arvode inkl sociala avg	124 367	119 173
Summa	1 023 492	960 428

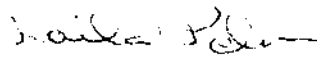
SA

Underskrifter

Karlskoga 2025- 04-25



Lars Ekström



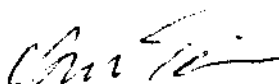
Laila Pelmas



Henrik Aronsson



Yvonne Torensjö

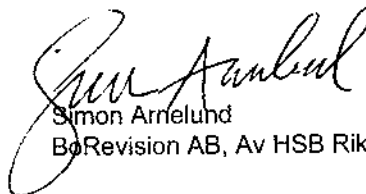


Anssi Tiensuu

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025- 04-30



Kim Bäckström
Av föreningen vald revisor



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 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Reparätören i Karlskoga, org.nr. 776400-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reparätören 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. Revisorenas 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, 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.

SA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Reparaturen 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 revisorssed 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:

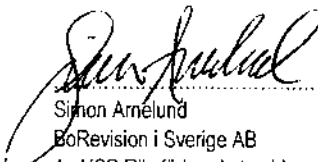
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

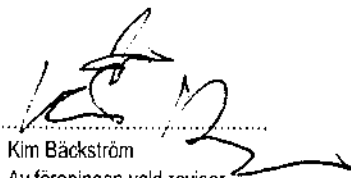
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 30/4 2025


Simon Amelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kim Bäckström
Av föreningen vald revisor