

Årsredovisning för

HSB brf Tornsvälan i Karlskoga

716411-6183

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



Innehållsförteckning:

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

2018 - Fuktmätning i alla lägenheter.
2019 - Byte av balkongfronter
2019 - Plattgångar ha lagts om och justerats
2019 - Asfaltering av gång- och parkeringsytor, utökning av parkeringsplatserna samt dragning av ny matning till motorvärmarruttag
2019 - Fiberdragning till alla lägenheter samt ny matning till fyra framtida laddplatser
2020 - Nytt styr- och reglersystem till undercentralen
2021 - Byte av garageportar
2021 - Installation av VAKA låssystem för yttre skalskydd.
2022 - Byte av undercentral
2023 - Installerat boxar till fem laddplatser.
2023 - Installerat 125 paneler för produktion av solel.
2023 - Byte av ytterdörrar till samtliga lägenheter.
2023 - Kanalrensning och OVK.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 (17) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Per-Erik Forsmark	ordförande
Ros-Marie Rosengren	sekreterare
Kerstin Ekström	ledamot
Hamzah Hamdan	ledamot

Eva Nilsson	Suppleant
-------------	-----------

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Ekström och Hamzah Hamdan.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Erik Forsmark, Kerstin Ekström, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor under året har varit Monica Carlsson. Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per-Erik Forsmark, ersättare Kerstin Ekström.

Valberedning

Ingen valberedning under året. SA

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 249	1 224	1 160	1 149	1 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	-90	155	-53	2 102	168
Balansomslutning, tkr	11 924	12 074	12 066	12 170	10 144
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	934	916	872	864	830
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	464	410	409	387	392
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 043	5 115	5 186	5 257	5 329
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 562	4 627	-	-	-
Likviditet i % *	419	424	607	658	670
Soliditet i % **	44	44	43	43	31
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	301	346	-	-	-
Räntekänslighet i % ****	5	6	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	195	181	-	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95	94	-	-	-

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

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

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

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

***** I energikostnaden 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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 505 992	1 315 170	2 375 557	154 802
Disposition enligt stämmobeslut			154 802	-154 802
Reservering till fond för YU enl.plan		95 000	-95 000	
Anspråktagande av fond för YU		-247 630	247 630	
Årets resultat				-89 503
Belopp vid årets utgång	1 505 992	1 162 540	2 682 989	-89 503

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 248 764	1 223 799
Övriga rörelseintäkter	3	4 382	27 566
		<u>1 253 146</u>	<u>1 251 365</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-593 887	-524 641
Underhåll	5	-247 630	-
Personalkostnader	6	-49 691	-62 203
Avskrivningar	7	-267 435	-267 438
Övriga rörelsekostnader	8	-	-92 088
Rörelseresultat		<u>94 503</u>	<u>304 995</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	21 943	19 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-205 949	-169 452
Resultat efter finansiella poster		<u>-89 503</u>	<u>154 802</u>
Årets resultat		<u>-89 503</u>	<u>154 802</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-89 503	154 802
Reservering till fond för yttre underhåll	-95 000	-372 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	247 630	-
Resultat efter fond förändring	<u>63 127</u>	<u>-217 198</u>

st

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		1 505 992	1 505 992
Fond för yttre underhåll		1 162 540	1 315 170
		<u>2 668 532</u>	<u>2 821 162</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 682 989	2 375 557
Årets resultat		-89 503	154 802
		<u>2 593 486</u>	<u>2 530 359</u>
Summa eget kapital		<u>5 262 018</u>	<u>5 351 521</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	5 447 000	5 505 606
		<u>5 447 000</u>	<u>5 505 606</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	1 008 606	1 041 252
Leverantörsskulder		11 650	9 982
Övriga skulder	19	12 900	11 712
Fond för inre underhåll	20	6 077	6 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	176 114	147 559
		<u>1 215 347</u>	<u>1 216 582</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 924 365</u>	<u>12 073 709</u>

81

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 och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,9 %. Avskrivning på laddstolpar sker enligt en rak 10-årig avskrivningsplan.

Installationer

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

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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 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	22 000	19 350
Vicevärdsarvode	16 380	29 400
Övriga ersättningar	2 000	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 170	1 100
Sociala kostnader	8 141	12 353
Summa	49 691	62 203

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	258 310	258 313
Installationer	9 125	9 125
Summa	267 435	267 438

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utrangering av byggnader	-	92 088
Summa	-	92 088

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	21 629	19 231
Ränteintäkter, skattekonto	314	28
Summa	21 943	19 259

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	205 949	169 144
Övrigt	-	308
Summa	205 949	169 452

SA

Not 13 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 250	91 250
Vid årets slut	91 250	91 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-36 500	-27 375
-Årets avskrivning enligt plan	-9 125	-9 125
Vid årets slut	-45 625	-36 500
Redovisat värde vid årets slut	45 625	54 750

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	222	608
Momsfordran	-	116 413
Summa	222	117 021

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	2 050	2 048
Länsförsäkringar	24 358	23 192
Ränteintäkter	18 425	15 615
Summa	44 833	40 855

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,75 %	2024-02-25--2025-02-24	450 000	450 000
Bunden placering	2,75 %	2024-03-08--2025-03-07	300 000	300 000
Summa			750 000	750 000

Not 17 Kassa och bank

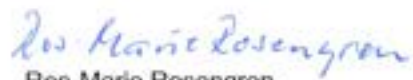
	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	-	1 000
Företagskonto	419 273	208 866
Summa	419 273	209 866

84

Underskrifter

Karlskoga 2025-04-09


Per-Erik Forsmark


Ros-Marie Rosengren


Kerstin Ekström


Hamzah Hamdan

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-04-24


Monica Carlsson
Av föreningen vald revisor


Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 Tornsvan i Karlskoga, org.nr. 716411-6183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornsvan i Karlskoga för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 professionell 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.

SA