

Årsredovisning för

HSB brf Elefanten i Karlskoga

716411-6159

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-5
6
7-8
9
10-16
16

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Elefanten 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. Bostadsrättsföreningen bedriver även försäljning av fastighetstjänster till externa företag. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Fastighetsskötare har varit Micael Johansson. Coor Värmland lokalvård AB sköter om städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Fastigheter

Föreningens fastighet Elefanten 3 byggdes år 1982 - 1983.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Västra Rävåsgatan 2, 4 A - B, Bregårdsgatan 33 A - B.

Föreningens 49 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	12	737
3 r o k	19	1 555
4 r o k	18	1 797
	49	4 089

P-platser: 16 st

I föreningen finns inga egna garage men tillgång till 32 st hyrda garage.

Taxeringsvärdet är 38 000 tkr varav byggnadsvärdet är 30 000 tkr.

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

Energideklaration är utförd 2019.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-11. 

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - 2016 Förnyade planteringar
2010 - Ommålning fönster
2015 - Rengöring fasader
2017 - Ommålning och omplåtning fönster
2017 - Byte torktumlare och torkskåp
2017 - Byte tvillingpump i UC
2018-2019 Ventilationsbyte
2019 - Spolning avloppsstammar
2019 - OVK besiktning
2020 - Ommålning av ytterdörrar
2020 - Ombyggnad av tre soprum till miljörum
2021 - Byte undercentral
2021 - Ombyggnad cykelrum till gemensamhets och styrelselokal
2022 - Byte/underhåll av entrétak
2022 - Installation av 13 elbilsaddare
2022 - Renovering av utomhusarmaturer
2023 - Ny uteplats

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Inga Eriksson	ordförande
Lola Seiver	vice ordförande
Annelie Karlsson	sekreterare
Marita Svedjelund	ledamot
Mats Karlsson	ledamot
Petra Hahne	ledamot
Sixten Österlund	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marita Svedjelund, Mats Karlsson och Petra Hahne.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inga Eriksson, Lola Seiver, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anita Gryth samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Tyvärr deltog ingen från styrelsen vid HSB Karlskoga Degerfors fullmäktigesammanträde

Valberedning

Valberedningen har varit Berit Greek, ordförande, Birgitta Serrander och Ulrika Vennberg. 

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

Innergårdar försedda med ny asfalt, nya plattor och nya kantstenar.
Vissa fasader rengjorda.
Nedfartsramp till centralgaraget renoverad.

Aktiviteter

2024-05-25 Vårstädning
2024-06-25 Årsstämma
2024-08-17 Kräftskiva
2024-09-25 Invigning av nya innergården
2024-09-25 Fastighetsmässa
2024-10-21 Dagskonferens
2024-11-07 Budgetkonferens
2024-12-11 Julkaffe
Bingoträffar vid 4 tillfällen

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 8,3% under 2024.
Garage höjdes med 11,8% under 2024.
Biluppställningsplatser höjdes med 5% under 2024.
Parkeringsplatser med motorvärmare samt elbilsladdare var oförändrat under 2024.

Framtida underhåll

2025 - Ommålning fönster
2026 (ev senare) - Ommålning fönster, stuprännor, hängrännor.
2026 (ev senare) byte av tvättmaskiner

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 226 tkr.

Årsavgifterna höjs 2025-01-01 med 8,2%.
Garage höjs 2025-01-01 med 5%
Biluppställningsplatser höjs 2025-01-01 med 5%
Parkeringsplatser med motorvärmare samt elbilsladdare oförändrat.

Handwritten signature

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 742	3 435	3 384	3 362
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	47	290	-316
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	872	804	793	789
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	482	550	442	467
Låneskuld, kr/kvm totalyta bostad	3 262	3 342	3 097	3 171
Låneskuld, kr/kvm totalyta	3 262	3 342	-	-
Likviditet i % **	140	184	184	183
Soliditet i % ***	32	31	32	31
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	193	143	-	-
Räntekänslighet *****	4	4	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	223	201	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	90	83	-	-

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 022 010	3 425 729	2 452 725	47 206
Disposition enligt stämmobeslut			47 206	-47 206
Reservering till fond för YU enl.plan		192 000	-192 000	
Ianspråktagande av fond för YU		-249 876	249 876	
Årets resultat				45 005
Belopp vid årets utgång	1 022 010	3 367 853	2 557 807	45 005

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 499 931
Årets resultat	45 005
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-192 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	249 876
Summa till stämmans förfogande	2 602 812
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 602 812

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	3 741 822	3 435 009
Övriga rörelseintäkter	3	232 103	531 295
		3 973 925	3 966 304
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 972 360	-2 248 736
Underhåll	5	-249 876	-243 431
Personalkostnader	6	-883 850	-803 721
Avskrivningar	7	-493 860	-370 048
Rörelseresultat		373 979	300 369
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	72 115	57 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-401 089	-310 458
Resultat efter finansiella poster		45 005	47 206
Årets resultat		45 005	47 206

Tilläggsupplysning

Årets resultat	45 005	47 206
Reservering till fond för yttre underhåll	-192 000	-199 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	249 876	243 431
Resultat efter fondförändring	102 881	91 637

hax

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	19 171 448	17 189 035
Pågående nyanläggningar	11	-	1 156 348
Inventarier	12	-	-
		19 171 448	18 345 383
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		19 171 449	18 345 384
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 401	66 572
Swedbank underkonto		48 349	98 800
Övriga fordringar	13	300	906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	246 144	253 818
		296 194	420 096
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 100 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>	16	520 451	1 327 500
Summa omsättningstillgångar		2 916 645	4 247 596
SUMMA TILLGÅNGAR		22 088 094	22 592 980

Ans

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 022 010	1 022 010
Fond för yttre underhåll		3 367 853	3 425 729
		<u>4 389 863</u>	<u>4 447 739</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 557 807	2 452 725
Årets resultat		45 005	47 206
		<u>2 602 812</u>	<u>2 499 931</u>
Summa eget kapital		<u>6 992 675</u>	<u>6 947 670</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 564 251	10 603 253
		<u>7 564 251</u>	<u>10 603 253</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 772 688	3 060 486
Leverantörsskulder		131 725	434 216
Aktuell skatteskuld		494	2 623
Övriga skulder	18	222 669	200 430
Fond för inre underhåll	19	804 614	744 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	598 978	600 189
		<u>7 531 168</u>	<u>5 042 057</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 088 094</u>	<u>22 592 980</u>

han

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	45 005	47 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	493 860	370 048
	<u>538 865</u>	<u>417 254</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	538 865	417 254
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	73 451	58 545
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-223 091	139 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	389 225	615 092
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 319 925	-1 241 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 319 925	-1 241 797
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	1 300 000
Amortering av låneskulder	-326 800	-300 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-326 800	999 200
Årets kassaflöde	-1 257 500	372 495
Likvida medel vid årets början	3 926 299	3 553 804
Likvida medel vid årets slut	2 668 799	3 926 299

Asx

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

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 1,8 %.

Markanläggningar

Elbilsaddare skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 10 år. Uteplats rak avskrivningsplan 10 år. Markarbeten/asfaltering rak avskrivningsplan 20 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	3 687 876	3 405 312
Hyrer	177 012	160 488
Elavgifter	40 836	32 519
Försäljning el, laddstolpar	10 479	590
Summa	3 916 203	3 598 909
Avsättning till fond för inre underhåll	-164 501	-150 900
Hysesbortfall p-platser	-9 880	-13 000
Summa	3 741 822	3 435 009

I årsavgifter ingår gemensam el, värme, vatten och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utförda tjänster fastighetsskötsel	215 763	256 423
Återbäring Länsförsäkringar	6 698	-
Överlåtelseavgifter	9 625	12 225
Ersättning Länsförsäkringar	-	187 246
Elstöd	-	75 386
Övriga intäkter	17	15
Summa	232 103	531 295

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	140 548	136 699
Kostnader för utförda tjänster	15 722	9 685
Reparationer och löpande underhåll	191 759	574 788
Uppvärmning	481 886	434 599
El	292 835	271 232
Vatten	136 922	114 636
Sophämtning	53 341	99 963
Övriga avgifter	174 290	163 544
Förvaltningskostnader	158 144	167 118
Kommunal fastighetsavgift	79 870	77 861
Övrigt	247 043	198 611
Summa	1 972 360	2 248 736

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 20 075 kr (14 900 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	249 876	243 431
Summa	249 876	243 431

hax

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	103 514	96 999
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 639	1 543
Löner och övriga ersättningar	467 811	430 860
Sociala kostnader	186 540	166 198
Uttagsskatt	124 346	108 121
Summa	883 850	803 721

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Män	1	1
Totalt	1	1

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	9 283	8 403
Summa	9 283	8 403

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	347 439	347 441
Markanläggningar	146 421	22 607
Summa	493 860	370 048

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	72 085	57 275
Ränteintäkter, skattekonto	30	20
Summa	72 115	57 295

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	401 065	310 458
Räntekostnader, skattekonto	24	-
Summa	401 089	310 458

AN

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	20 782 475	20 782 475
-Vid årets början, markanläggningar	247 821	162 372
-Nyanskaffningar, markanläggningar	1 319 925	85 449
-Omklassificeringar	1 156 348	-
-Vid årets början, mark	2 981 000	2 981 000
	26 487 569	24 011 296
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 822 261	-6 452 213
-Årets avskrivning enligt plan	-493 860	-370 048
	-7 316 121	-6 822 261
Redovisat värde vid årets slut	19 171 448	17 189 035
Bokfört värde byggnader	13 657 132	14 004 571
Bokfört värde markanläggningar	2 533 316	203 464
Bokfört värde mark	2 981 000	2 981 000
Summa	19 171 448	17 189 035

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 38 000 000 kr. Värdeår 1983.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	30 000 000	8 000 000	38 000 000
	30 000 000	8 000 000	38 000 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
-Vid årets början	1 156 348	-
-Investeringar	-	1 156 348
-Omklassificeringar	-1 156 348	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 156 348

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	862 297	862 297
	862 297	862 297
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-862 297	-862 297
	-862 297	-862 297
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	300	906
Summa	300	906

hak

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	28 242	28 180
Länsförsäkringar	62 445	58 265
FBS Fastigheter AB	35 952	35 952
Fora	-	308
Merförbrukning el	49 645	40 047
Intäkter för utförda tjänster	40 569	43 946
Ränteintäkter	29 291	47 120
Summa	246 144	253 818

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering				
Bunden placering	2,75 %	2024-03-03--2025-03-02	900 000	900 000
Bunden placering	2,75 %	2024-09-03--2025-09-02	600 000	600 000
Bunden placering	2,75%	2024-02-03--2025-02-02	600 000	1 000 000
Summa			2 100 000	2 500 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	520 451	1 327 500
Summa	520 451	1 327 500

Max

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	1 301 186	1 318 186
Stadshypotek	3,22%	2027-12-01	2027-12-01	882 500	892 500
Stadshypotek	1,49%	2026-07-30	2026-07-30	1 107 711	1 143 903
Swedbank Hyp	1,60%	2025-04-25	2025-04-25	1 401 375	1 451 875
Swedbank Hyp	2,85%	2025-04-25	2025-04-25	1 401 375	1 451 875
Stadshypotek	3,96%	2025-07-30	2025-07-30	550 000	590 000
Stadshypotek	4,90%	2025-07-30	2025-07-30	550 000	590 000
Stadshypotek	2,12%	2027-03-01	2027-03-01	1 795 390	1 815 734
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	1 330 000	1 347 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	1 743 402	1 762 666
Stadshypotek	4,69%	2026-12-01	2026-12-01	1 274 000	1 300 000
				13 336 939	13 663 739
Avgår kortfristig del				-5 772 688	-3 060 486
Summa				7 564 251	10 603 253
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				7 564 251	10 603 253
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 445 888	2 733 686
Amorteringar nästa år				326 800	326 800
				13 336 939	13 663 739
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 307 200	1 307 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				11 702 900	12 029 700

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	20 530 000	20 530 000
Varav i eget förvar	-	-
	20 530 000	20 530 000

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	19 050	17 308
Arbetsgivaravgift	15 281	13 753
Mervärdesskatt	63 992	60 883
Uttagsskatt	124 346	108 121
Dubbelutbetalad ränta HSB	-	365
Summa	222 669	200 430

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	744 113	758 641
Årets avsättning	164 501	150 900
Uttag under året	-104 000	-165 428
Belopp vid årets utgång	804 614	744 113

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	17 400	14 200
OK-Q8	-	7 062
Luleå Energi	10 913	9 492
Karlskoga Energi & Miljö	94 331	96 929
Upplupna räntor	40 418	46 313
Löneskatt	5 941	4 383
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	94 761	104 114
Förskottsbetalda avgifter/hyror	335 214	317 696
Summa	598 978	600 189

Underskrifter

Karlskoga 2025- 05-19


Inga Eriksson


Annelie Karlsson


Lola Selver


Mats Karlsson

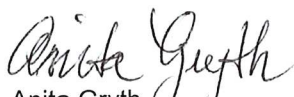
Marita Svedjelund



Petra Hahne



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-06-02


Anita Gryth



Åsa 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. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Elefanten i Karlskoga, org.nr. 716411-6159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elefanten 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.
- 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.
- 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.
- 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.

AK

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 Elefanten 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. 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 överträdelse 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.

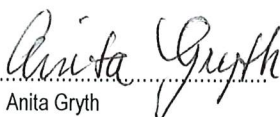
Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framföra att omfattningen av föreningens externa verksamhet avseende fastighetsskötseln innebär en överträdelse av ändamålsparagrafen i föreningens stadgar.

Karlskoga den 2 / 6 2025



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anita Gryth
Av föreningen vald revisor