

Årsredovisning för

HSB brf Haren i Karlskoga

776400-0878

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haren 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 Roland Söder. Fastighetsskötsel har ombesörjts av Coor AB och yttre förvaltning har ombesörjts av Alltjänst AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Fastigheter

Föreningens fastighet Haren 2 byggdes år 1961-62.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Hedgatan 19 A-E, 21 A-G, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-B.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	18	738,00
2 r o k	71	4 339,00
3 r o k	88	6 192,00
4 r o k	12	1 017,00
	189	12 286,00

Garage: 151 st

P-platser: 170 st

Taxeringsvärdet är 81 097 tkr varav byggnadsvärdet är 64 811 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2024-09-10. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

- 2005 - Stamrenovering och tidigare har även fönster samt portbyte gjorts.
- 2015 - Tilläggsisolering vindar.
- 2015 - 2016 - Tilläggsisolering.
- 2015 - 2016 - Alla källarfönster ca 120 stycken, kittade och målade.
- 2016 - 2017 - Balkongrenovering samt besiktning.
- 2016 - 2017 - Plåtbeklädnad cykelhus samt alla garagelängor.
- 2016 - 2017 - Besiktning, utbyte av belysningsarmaturer ute och inne till led.
- 2017 - Garageportsbyte 14 stycken samt resterande.
- 2017 - Låsbyte till porttelefoni.
- 2017 - Rivning av delar av skorsten efter oljeeldning.
- 2019 - Balkongrenovering 4 st.
- 2019 - Asfaltering av samtliga gångstråk på innergårdar.
- 2020 - Slipning av golvytor i samtliga trapphus.
- 2020 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 27, 25 och 23.
- 2021 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 19 och 21.
- 2022 - Målning av samtliga källargångar, tak, väggar och golv.
- 2022 - Helrenovering av torkrum hus 25.
- 2022 - Nytt avloppssystem från hus 23 och ut till gatan.
- 2022 - Nytt datorsystem (dator och printer).
- 2022 - 3st. billaddningsplatser för elbilar och asfaltering billaddningsplats kallgarage vid 19.
- 2022 - Upptagning av gammal häck vid gästparkering kallgarage 19.
- 2022 - Installation av filter och syrebortagare för radiatorvatten i pannrummet.
- 2023 - Helrenovering matrum/pentry, hus 27.
- 2023 - Nya möbler uthyrningsrum, hus 23.
- 2023 - Målning av ledstänger utomhus på fastigheterna.
- 2023 - 1st. Tvättmaskin utbytt i tvättstuga 19E.
- 2023 - OVK besiktning av ventilation och utrymmen samtliga fastigheter.
- 2023 - Asfaltslagning av parkeringsplatser samt potthål.
- 2023 - Uppsättning av staket vid kallgarage bortanför hus 19 enligt stämmobeslut.
- 2023 - 6st. Garageportar utbytta till nya, då de gamla blev utdömda vid besiktning.
- 2023 - Återställning av gräsmatta och staket efter föregående års reparation av utgående avlopp från hus 23.
- 2023 - 1st. Huvudbrytare bytt i el central hus 23. Kommunen samtidigt bytt inkommande kraftkabel till ny (utan kostnad för föreningen). 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Reinholdsson	ordförande
Johnny Johansson	vice ordförande
Erik Nolfeldt	sekreterare
Leif Gustavsson	ledamot
Kent Gustafsson	ledamot
Leena Säkkinen	ledamot
Johan Røjare	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

Mats Nilsson	suppleant
--------------	-----------

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johnny Johansson, Erik Nolfeldt, Leif Gustavsson, Kent Gustafsson, Leena Säkkinen samt suppleant Mats Nilsson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Gustavsson, Peter Reinholdsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Inger Hanberg, suppleant Christel Björk, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Kent Gustafsson ersättare Erik Nolfeldt.

Valberedning

Valberedningen har bestått av sammankallande Harriet Engborg. 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 2024-09-10.

Årets underhåll

Rengöring av samtliga ventilationskanaler i lägenheter och lokaler samt byte av ventilationsfläktar där så krävs.
Ombyggnation till parallellkoppel för vattenmätare i hus 19, 23 och 27 (sänker fasta kostnaden med 33 000:-/år).
Ny tappvarmvattenpump i panncentralen då den gamla var feldimensionerad, varmvatten tillförsel till hus 19 nu utan problem.
Målning av staket vid kallgarage 19.
Uppriktning av staket samt målning påbörjad av staketet vid hus 19 och upp till hus 27 (Fortsätter 2025).
Byte av 2st. tak på lektorn vid lekplatserna.
Reparation av innertak och takfot på kallgarage 21 efter vattenskada.
Ny P-platsnumrering Hedgatan 23 - 27.

Framtida underhåll

Målning av 2st. lektorn vid lekplatserna.
Helrenovering torkrum hus, 19, 23 och 27.
Renovering skyddsrum.
Skorstensplåtar och ventilationshuvar på tak bytas eller ommålas hus 19, 21, 23, 25 och 27.
Ny takbeläggning hus 21.
Asfaltering utsidarhus 21 & 25, parkeringar gränsande till hedgatan 23 och upp till 27.
Balkonger 2029-2033.

Aktiviteter

Årsmöte.
Budgetkonferens.
Fastighetsmässa.
Årsmöte HSB Karlskoga Degerfors ek för
Dagkonferens juridik.
Kurs - fastighetsägarens ansvar.
Julbuffé för Brf Harens medlemmar på Harengården.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1% under 2024.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 333 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årsavgifterna höjdes med 3% under 2025. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 889	7 802	7 718	7 698
Resultat efter finansiella poster, tkr	26	1 006	-124	876
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	615	609	599	597
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	501	451	441	413
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 597	1 658	1 715	1 782
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 392	1 448	-	-
Likviditet i % *	125	126	103	108
Soliditet i % **	26	25	22	21
Sparande, kr/kvm, totalyta***	75	124	-	-
Räntekänslighet****	3	3	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	211	185	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	90	88	-	-

* 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.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter 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

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	455 300	9 849 090	5 493 956	1 005 651
Disposition enligt stämmobeslut			1 005 651	-1 005 651
Reservering till fond för YU enl.plan		321 000	-321 000	
lanspråktagande av fond för YU		-9 238 254	374 073	
Årets resultat				26 488
Belopp vid årets utgång	455 300	931 836	6 552 680	26 488

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 499 607
Årets resultat	26 488
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-321 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	374 073
Summa till stämmans förfogande	6 579 168
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	6 579 168
	6 579 168

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	7 888 604	7 802 925
Övriga rörelseintäkter	3	75 642	262 782
		<u>7 964 246</u>	<u>8 065 707</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-6 160 632	-5 541 283
Underhåll	5	-374 073	-311 091
Personalkostnader	6	-303 255	-257 646
Avskrivningar	7	-663 310	-663 309
Rörelseresultat		<u>462 977</u>	<u>1 292 378</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	80 557	63 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-517 046	-350 712
Resultat efter finansiella poster		<u>26 488</u>	<u>1 005 651</u>
Årets resultat		<u>26 488</u>	<u>1 005 651</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	26 488	1 005 651
Reservering till fond för yttre underhåll	-321 000	-296 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	-	-1 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	374 073	311 091
Resultat efter fondförändring	<u>79 561</u>	<u>20 742</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	24 940 975	25 564 741
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	909 512	949 056
Inventarier	12	-	-
		<u>25 850 487</u>	<u>26 513 797</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 850 488</u>	<u>26 513 798</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	3 125
Swedbank underkonto		1 198 628	1 127 371
Övriga fordringar	13	14 972	758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	282 963	255 822
		<u>1 497 863</u>	<u>1 387 076</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 700 000	2 700 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 016 847	1 178 226
		<u>5 214 710</u>	<u>5 265 302</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 214 710</u>	<u>5 265 302</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 065 198</u>	<u>31 779 100</u> 

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		455 300	455 300
Fond för yttre underhåll		931 836	984 909
		<u>1 387 136</u>	<u>1 440 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 552 680	5 493 956
Årets resultat		26 488	1 005 651
		<u>6 579 168</u>	<u>6 499 607</u>
Summa eget kapital		<u>7 966 304</u>	<u>7 939 816</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 952 500	9 770 000
		<u>4 952 500</u>	<u>9 770 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	14 665 858	10 602 108
Leverantörsskulder		251 015	373 096
Aktuell Skatteskuld		16 280	57 365
Övriga skulder	18	8 964	5 297
Fond för inre underhåll	19	1 911 841	1 846 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 292 436	1 184 655
		<u>18 146 394</u>	<u>14 069 284</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 065 198</u>	<u>31 779 100</u>

8

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	26 488	1 005 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	663 310	663 309
	<u>689 798</u>	<u>1 668 960</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	689 798	1 668 960
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-39 530	-37 668
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 359	455 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	663 627	2 087 095
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-753 750	-710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-753 750	-710 000
Årets kassaflöde	-90 123	1 377 095
Likvida medel vid årets början	5 005 598	3 628 503
Likvida medel vid årets slut	4 915 475	5 005 598

SA

Belopp i kr om inget annat anges.

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 bostadsbyggnad ca 1,5 %, markanläggning 10 år, sophus 20 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på port- och passersystem sker från och med 2018 enligt en 30-årig rak 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 vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *SA*

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	7 536 420	7 462 068
Hyror	711 429	682 208
Elavgifter	51 177	34 920
Summa	8 299 026	8 179 196
 Avsättning till fond för inre underhåll	 -373 902	 -343 001
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-36 520	-33 270
Summa	7 888 604	7 802 925

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	18 128	-
Överlåtelseavgifter	21 375	23 365
Elstöd	-	227 084
Q Security - kontrollavgifter	18 163	-
Övrigt	17 976	12 333
Summa	75 642	262 782

I övrigt ingår bl a ersättning för vattenskada 10.652 kr (0 kr)

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	890 841	605 478
Reparationer och löpande underhåll	939 537	934 149
Uppvärmning	1 572 297	1 377 128
El	882 312	760 121
Vatten	518 433	476 848
Sophämtning	197 174	261 510
Fastighetsförsäkring, kabel-tv, bredband	225 614	202 015
Förvaltningskostnader	465 346	447 797
Kommunal fastighetsavgift	263 570	263 570
Övrigt	205 508	212 667
Summa	6 160 632	5 541 283

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 21.626 kr (19.413 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	374 073	311 091
Summa	374 073	311 091

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	87 097	92 757
Vicevärdsarvode	129 540	122 950
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	7 004	7 726
Lön och övriga ersättningar	40 446	-
Sociala kostnader	39 168	34 213
Summa	303 255	257 646

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	620 609	620 608
Markanläggningar	3 157	3 157
Maskiner och andra tekniska anläggningar	39 544	39 544
Summa	663 310	663 309

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	80 550	63 642
Ränteintäkter, skattekonto	7	343
Summa	80 557	63 985

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	515 863	350 028
Räntekostnader, övriga	1 183	684
Summa	517 046	350 712

SA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	50 243 593	50 243 593
-Vid årets början, markanläggningar	247 431	247 431
-Vid årets början, mark	841 179	841 179
	<u>51 332 203</u>	<u>51 332 203</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 767 462	-25 143 697
-Årets avskrivning enligt plan	-623 766	-623 765
	<u>-26 391 228</u>	<u>-25 767 462</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 940 975	25 564 741
Bokfört värde byggnader	24 077 693	24 698 302
Bokfört värde mark	841 179	841 179
Bokfört värde markanläggningar	22 103	25 260
Summa	24 940 975	25 564 741

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 81.097.000 Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	63 000 000	15 200 000	78 200 000
Lokaler	1 811 000	1 086 000	2 897 000
	<u>64 811 000</u>	<u>16 286 000</u>	<u>81 097 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 186 320	1 186 320
	<u>1 186 320</u>	<u>1 186 320</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-237 264	-197 720
-Årets avskrivning enligt plan	-39 544	-39 544
	<u>-276 808</u>	<u>-237 264</u>
Redovisat värde vid årets slut	909 512	949 056

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	171 514	171 514
	<u>171 514</u>	<u>171 514</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 514	-171 514
	<u>-171 514</u>	<u>-171 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

SA

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	214	758
Elavräkning 2023 ej debiterad	14 758	-
Summa	14 972	758

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2 Sverige AB	17 131	17 119
Security Bevakning	17 722	16 333
Ränteintäkter	60 748	52 500
Länsförsäkringar	166 200	155 112
Elavräkning 2023	21 162	14 758
Summa	282 963	255 822

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,75%	2024-02-25--2025-02-24	200 000	200 000
Bunden placering	2,75%	2024-04-06--2025-04-05	1 500 000	1 500 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-01--2025-02-28	1 000 000	1 000 000
Summa			2 700 000	2 700 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	3 786	-
Företagskonto	993 645	1 177 887
Företagskonto swish	19 070	-
Nordea sparkonto	346	339
Summa	1 016 847	1 178 226

SA

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hyp	1,43%	2025-04-16	2025-04-16	4 642 500	4 827 500
Nordea Hyp	4,24%	2025-03-20	2025-03-20	4 720 858	4 939 608
Nordea Hyp	1,54%	2026-04-15	2026-04-15	5 127 500	5 302 500
Nordea Hyp	4,26%	2025-04-17	2025-04-17	5 127 500	5 302 500
				19 618 358	20 372 108
Avgår kortfristig del				-14 665 858	-10 602 108
Summa				4 952 500	9 770 000
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				4 952 500	9 770 000
Kortfristig del exklusive amorteringar				13 955 858	9 892 108
Amorteringar nästa år				710 000	710 000
				19 618 358	20 372 108
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 840 000	2 840 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				16 068 358	16 822 108

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	32 346 000	32 346 000
Varav i eget förvar	-	-
	32 346 000	32 346 000

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	3 300	3 177
Arbetsgivaravgift	1 123	1 081
HSB Karlskoga-Degerfors	-	1 039
Mervärdesskatt	4 541	-
Summa	8 964	5 297

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 846 763	1 688 622
Årets avsättning	373 902	343 000
Uttag under året	-308 824	-184 859
Belopp vid årets utgång	1 911 841	1 846 763

8A

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	20 343	18 467
Upplupna räntor	80 399	67 787
Förskottsbetalda avgifter/hyror	783 849	742 845
HSB Värmland	-	4 938
Karlskoga Alltjänst	51 948	-
Karlskoga energi och miljö	323 990	322 807
Luleå Energi	31 907	27 811
Summa	1 292 436	1 184 655

Underskrifter

Karlskoga 2025-03-31



Peter Reinholdsson



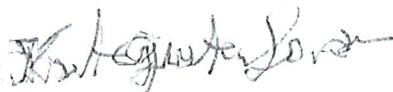
Johnny Johansson



Erik Nolfeldt



Leif Gustavsson



Kent Gustafsson

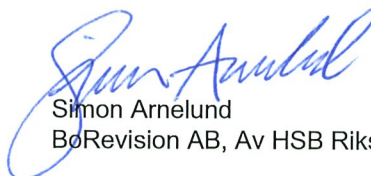


Leena Säkkinen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-04-08



Inger Hanberg
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haren i Karlskoga, org.nr. 776400-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haren 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. Risker 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.

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 Haren 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:

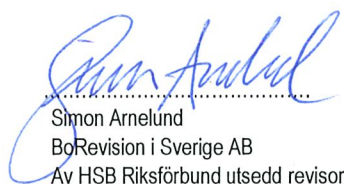
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 8 / 4 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Inger Hanberg
Av föreningen vald 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.