

Årsredovisning för

HSB brf Mårbacka i Karlskoga

776400-0944

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 Mårbacka 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 Annelie Ljusterås Palmgren. Fastighetsskötseln samt städning ombesörjs av Wärna. Yttre förvaltning ombesörjs av Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Yrkesskolan 1 byggdes år 1960.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Mårbackavägen 9 A - E, 11 A - B, 13 A - E, 15 A - C.

Föreningens 125 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	16	716,00
2 r o k	34	1 876,00
3 r o k	57	3 960,00
4 r o k	18	1 597,50
	125	8 149,50

Lokaler: 14 st
Garage: 68 st
P-platser: 49 st

Taxeringsvärdet är 52 576 tkr varav byggnadsvärdet är 41 793 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 under 2024.

Energideklaration är utförd år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2013 - Byte av lägenhetsdörrar.
2019 - Solceller
2019 - Miljöhus
2019 - Ytterbelysning
2019 - Portlås *SA*

2022 - Byte av expansionskärl
2022 - Nedmontering av skorsten
2022 - Byte armatur innergård och baksida

Föreningen för en fortsatt dialog med Trafikverket angående den nya rondellen vid Ekebykorset då vissa skador på fasaderna till följd av sättningar har noterats. En HSB jurist från HSB Riksförbund är fortsatt inkopplad i ärendet.
Trafikverket har en förhoppning om att betala ut ersättning till föreningen på ett otvistigt belopp under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 126 (126) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Annelie L. Palmgren	ordförande
Iren Göransson	sekreterare
Bernt Göransson	ledamot
Håkan Olsson	ledamot
Christina Melker	ledamot
Linda Wahlström	adjungerad, utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Bernt Göransson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anneli L. Palmgren, Håkan Olsson, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva Kjellström och som suppleant Marie Olsson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Anneli L. Palmgren.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Karlsson ordförande och Kerstin Karlsson. 81

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

Motorvärmarruttag till samtliga platser utbytta.

Aktiviteter

Årsmöte.
Budgetkonferens.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 2,5% 2024. Hyror på garage och p-platser var oförändrade 2024.

Framtida underhåll

Helmålning källare.
Målning trapphus.
Plåtgarneringar skorsten.
OVK.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 152 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årsavgiften höjs med 7,95 % fr o m 2025-01-01.
P-platser höjs med 25 kronor fr o m 2025-01-01.
Hyror på garage beräknas vara oförändrade 2025. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 030	3 953	3 918	3 834
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	-143	269	-13
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	496	484	476	465
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	408	422	394	387
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	659	670	681	693
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	595	605	-	-
Likviditet i % *	429	423	457	411
Soliditet i % **	48	47	48	46
Sparande, kr/kvm, totalyta***	57	27	-	-
Räntekänslighet****	1	1,5	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	209	186	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	99	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 % ränteökning, allt annat lika.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	294 700	576 869	6 237 520	-143 008
Disposition enligt stämmobeslut			-143 008	143 008
Reservering till fond för YU enl.plan		138 000	-138 000	
lanspråktagande av fond för YU		-22 293	22 292	
Årets resultat				281 442
Belopp vid årets utgång	294 700	692 576	5 978 804	281 442

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

Belopp

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 094 511
Årets resultat	281 442
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-138 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	22 293
Summan till stämmans förfogande	6 260 246

Styrelsen föreslår följande disposition:

balanseras i ny räkning	6 260 246
Summa	6 260 246

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	4 030 024	3 952 730
Övriga rörelseintäkter	3	46 176	169 983
		<u>4 076 200</u>	<u>4 122 713</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-3 326 789	-3 442 833
Periodiskt underhåll	5	-22 293	-312 559
Personalkostnader	6	-255 677	-270 456
Avskrivningar	7	-208 278	-208 279
		<u>263 162</u>	<u>-111 415</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	204 352	168 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-186 425	-199 754
		<u>281 089</u>	<u>-143 008</u>
Resultat efter finansiella poster			
Skatt på årets resultat		353	-
		<u>281 442</u>	<u>-143 008</u>
Årets resultat			

Tilläggsupplysning

Årets resultat	281 442	-143 008
Reservering till fond för yttre underhåll	-138 000	-132 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	22 293	312 559
Resultat efter fondförändring	165 735	37 551

81

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark, markanläggningar	10	4 471 837	4 665 522
Inventarier	11	29 184	43 777
		<u>4 501 021</u>	<u>4 709 299</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 501 022</u>	<u>4 709 300</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 300
Swedbank underkonto		2 608 667	2 434 401
Övriga fordringar	12	232	5 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	302 832	255 830
		<u>2 911 731</u>	<u>2 697 169</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	6 800 000	6 800 000
<i>Kassa och bank</i>	15	745 111	488 306
Summa omsättningstillgångar		<u>10 456 842</u>	<u>9 985 475</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 957 864</u>	<u>14 694 775</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		692 576	576 869
		<u>987 276</u>	<u>871 569</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 978 804	6 237 520
Årets resultat		281 442	-143 008
		<u>6 260 246</u>	<u>6 094 512</u>
Summa eget kapital		<u>7 247 522</u>	<u>6 966 081</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 616 485	2 553 515
		<u>4 616 485</u>	<u>2 553 515</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	751 156	2 906 886
Leverantörsskulder		60 977	93 367
Aktuell Skatteskuld		8 171	32 103
Övriga skulder	17	92 711	71 785
Fond för inre underhåll	18	1 499 275	1 402 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	681 567	668 360
		<u>3 093 857</u>	<u>5 175 179</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 957 864</u>	<u>14 694 775</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	281 089	-143 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	208 279	208 279
	<u>489 368</u>	<u>65 271</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	489 368	65 271
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 296	-109 591
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	74 759	215 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	523 831	171 637
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-12 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-12 150
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-92 760	-92 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 760	-92 760
Årets kassaflöde	431 071	66 727
Likvida medel vid årets början	9 722 707	9 655 980
Likvida medel vid årets slut	10 153 778	9 722 707

8A

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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%, miljöhus 20 år.

Maskiner och inventarier

Avskrivning på inventarier till lekparken sker enligt en rak 10-årig plan.

Markanläggning

Avskrivning på elstolpe sker 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	3 790 260	3 697 824
Hyror	285 663	285 243
Elavgifter	265 421	250 195
Summa	4 341 344	4 233 262
Avsättning till fond för inre underhåll	-292 000	-267 901
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-19 320	-12 631
Summa	4 030 024	3 952 730

I Elavgifter ingår försäljning av solenergi med 1.336 kr (3.710 kr.)
I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten. Hushållsel tillkommer.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter	19 275	9 375
Elstöd	-	137 091
Övrigt	26 901	23 517
Summa	46 176	169 983

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 11.507 kr

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, städning, och förbrukningsmaterial	380 285	434 716
Reparationer och löpande underhåll	226 422	542 201
Uppvärmning fjärrvärme	1 102 114	1 016 017
El	487 743	403 259
Vatten	295 727	260 988
Sophämtning	93 215	110 577
Fastighetsförsäkring, kabeltv	144 302	129 316
Förvaltningskostnader	292 237	280 231
Kommunal fastighetsavgift	168 760	168 760
Övrigt	135 984	96 768
Summa	3 326 789	3 442 833

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 18.915 kr (14.195 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	22 293	312 559
Summa	22 293	312 559

SA

Not 6 Anställda och förtroendevalda

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	101 092	108 023
Övriga arvoden	16 368	23 564
Vicevårdsarvode	96 592	92 640
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	7 748	7 282
Sociala kostnader	33 877	38 947
Summa	255 677	270 456

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	192 471	192 472
Markanläggningar	1 214	1 215
Inventarier	14 593	14 592
Summa	208 278	208 279

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	199 752	164 755
Ränteintäkter, skattekonto	16	71
Ändrad skatt beslut SKV	4 584	3 335
Summa	204 352	168 161

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	186 220	199 754
Räntekostnader, skattekonto	205	-
Summa	186 425	199 754

8A

Not 10 Byggnader, mark, markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen äger fastigheten Yrkesskolan 1 i Karlskoga.		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	13 327 588	13 327 588
-Vid årets början, markanläggning	12 151	12 150
-Vid årets början, mark	449 100	449 100
	<u>13 788 839</u>	<u>13 788 838</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 123 316	-8 929 629
-Årets avskrivning enligt plan	-193 686	-193 687
	<u>-9 317 002</u>	<u>-9 123 316</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 471 837	4 665 522
Bokfört värde byggnader	4 022 737	4 216 422
Bokfört värde mark	449 100	449 100
Summa	4 471 837	4 665 522

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 52 576 000 kr. Värdeår 1960

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	41 000 000	10 000 000	51 000 000
Lokaler	793 000	783 000	1 576 000
	<u>41 793 000</u>	<u>10 783 000</u>	<u>52 576 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	373 279	373 279
	<u>373 279</u>	<u>373 279</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-329 502	-314 910
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-14 593	-14 592
	<u>-344 095</u>	<u>-329 502</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 184	43 777

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	232	491
Momsfordran	-	5 147
Summa	232	5 638

87

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	11 420	11 412
Länsförsäkringar	106 089	98 654
Elavläsning	20 278	-
Ränteintäkter	165 045	145 764
Summa	302 832	255 830

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,75%	2024-02-25--2025-02-24	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	2,75%	2024-02-25--2025-02-24	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	3,00%	2024-01-17--2025-01-17	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-08--2025-03-07	1 000 000	1 000 000
Summa			6 800 000	6 800 000

De bundna placeringar som förfaller i början av året får 1,85% ränta på 1 år.

Not 15 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	745 111	488 306
Summa	745 111	488 306

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långlivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,27%	2028-12-01	2028-12-01	2 150 952	2 176 408
Stadshypotek	3,15%	2027-10-30	2027-10-30	551 655	571 235
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	1 874 703	1 896 007
Stadshypotek	1,60%	2025-09-30	2025-09-30	678 812	699 228
Stadshypotek	3,40%	2028-12-30	2028-12-30	111 519	117 523
Delsumma				5 367 641	5 460 401
Avgår kortfristig del				-751 156	-2 906 886
Summa				4 616 485	2 553 515

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	4 616 485	2 553 515
Kortfristig del exklusive amorteringar	658 396	2 814 126
Amorteringar nästa år	92 760	92 760
	5 367 641	5 460 401

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	371 040	371 040
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	4 903 841	4 996 601

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. 

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 597 000	9 597 000
Varav i eget förvar	-879 000	-879 000
	8 718 000	8 718 000

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	36 031	40 282
Arbetsgivaravgift	23 072	25 298
Mervärdesskatt	33 608	-
Övriga kortfristiga skulder	-	6 205
Summa	92 711	71 785

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 402 678	1 272 567
Årets avsättning	292 000	267 901
Uttag under året	-195 403	-137 790
Belopp vid årets utgång	1 499 275	1 402 678

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 480	13 565
Upplupna räntor	17 232	26 620
Förskottsbetalda avgifter/hyror	423 276	401 614
Karlskoga Energi o Miljö	203 973	208 434
Luleå Energi	20 606	18 127
Summa	681 567	668 360

8

Underskrifter

Karlskoga 2025-03-25

Annelie Ljusterås Palmgren

Christina Melker

Iren Göransson

Håkan Olsson

Bernt Göransson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-03-31

Eva Kjellström
Av föreningen vald revisor

Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mårbacka i Karlskoga, org.nr. 776400-0944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mårbacka 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 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, 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*

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 Mårbacka i Karlskoga för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Karlskoga den 31 / 3-2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Eva Kjellström
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.