

Årsredovisning för

HSB brf Rosendal i Karlskoga

716411-5235

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rosendal 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 Lars Rylín. Karlskoga Alltjänst har skött yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Rosendal övre 7, Rosendal nedre 1 och 3 byggdes år 1914 och ombyggdes år 1975 - 76.

På fastigheten finns 33 bostadshus med tillsammans 132 ingångar med adresserna Rosendal 1 - 12, 14 - 17, 18 - 29, 32 - 36.

Föreningens 132 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	66	5 478
4 r o k	66	6 567
	<u>132</u>	<u>12 045</u>

Garage: 138 st, varav 6 st för uthyrning

P-platser: 93 st, varav 3 st reserverade för elbilar under laddning

Taxeringsvärdet är 44 022 tkr varav byggnadsvärdet är 28 974 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2024-09-11.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000, Fjärrvärme.

2010-2013, Genomförd fasadrenovering med tilläggsisolering och fönsterbyte.

2020, 2022 - Målning av hus.

2020, Ersättning/nybyggnation av 2 st förråd.

2022, Byte av garageportar.

2022, Installation av laddboxar.

2023, 2 stycken källartrappor utbytta/omgjutna.

2023, hus 9 och 17 dränering.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 133 (133) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen sammansättning

Viktor Edström	ordförande
Ronny Thelander	vice ordförande
Helena Boman	ledamot, sekreterare
Maria Major	ledamot
Elizabeth Melander	ledamot
Lars Rylin	ledamot, vicevärd
Laura Sumanen	ledamot
Martin Ericson	ledamot
Donald Johansson	ledamot
Per-Anders Johansson	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors
Fredrik Eriksson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Martin Ericson, Lars Rylin, Elisabeth Melander, Helena Boman samt suppelant Fredrik Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ronny Thelander, Viktor Edström, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christer Hafvenstein samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Viktor Edström.

Valberedning.

Valberedningen har bestått av Karin Ågren. 

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 reparationer och underhåll

Nytt Förråd mellan hus 2 och 17.

Ny Lekpark upprustad.

Underarbete och asfaltering vid garagen i övre Rosendal.

Framtida underhåll

Nedtagning av träd, inklusive återplantering.

Upprustning av källartrappor (succesivt).

Målning av fasad på Rosen samt staket/plank i området.

Utbyte av gårdsgård.

Asfaltering mm vid garage (vid Rosen, nedre och mellersta Rosendal)

Aktiviteter

Vår och höst städning med korv och fika.

K-märkt utgiven med 5 nummer under 2024.

Överlevnadsinfo/krissamtal med Christer Hafweinstein utifrån MSBs broschyr "När krisen kommer" vid 3 tillfällen i början av året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% 2024, hyror för garage var oförändrade.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 628 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årsavgifterna beräknas höjas med 4% 2025-01-01, hyror för garage beräknas vara oförändrade under 2025.

Am

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 067	6 949	6 711	6 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	746	-570	-407	-535
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	617	604	581	581
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	316	319	273	302
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 035	2 054	2 155	2 257
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 020	2 038	-	-
Likviditet i % *	125	156	183	290
Soliditet i % **	24	22	22	22
Sparande, kr/kvm, totalyta***	196	199	-	-
Räntekänslighet****	3	3	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	166	153	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	99	99	-	-

* 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, vatten och gemensam el. Hushållsel ingår inte i föreningens energikostnad eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang.

***** 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

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	541 200	1	7 851 131	-569 958
Disposition enligt stämmobeslut		1 500 000	-2 069 958	569 958
Reservering till fond för YU enl.plan		438 000	-438 000	
lanspråktagande av fond för YU		-168 776	168 776	
Årets resultat				746 362
Belopp vid årets utgång	541 200	1 769 225	5 511 949	746 362

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 781 173
Årets resultat	746 362
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-438 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	168 776
Summa till stämmans förfogande	6 258 311
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	6 258 311
	6 258 311

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

huv

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	7 067 308	6 948 952
Övriga rörelseintäkter	3	50 184	55 654
		<u>7 117 492</u>	<u>7 004 606</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 809 854	-3 842 187
Periodisk underhåll	5	-168 776	-1 588 853
Personalkostnader	6	-356 074	-325 501
Avskrivningar	7	-1 465 322	-1 328 445
Rörelseresultat		<u>1 317 466</u>	<u>-80 380</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	93 550	78 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-664 654	-568 077
Resultat efter finansiella poster		<u>746 362</u>	<u>-569 958</u>
Årets resultat		<u>746 362</u>	<u>-569 958</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	746 362	-569 958
Reservering till fond för yttre underhåll	-438 000	-380 000
Extra avsättning till fonden för yttre underhåll	-1 500 000	-1 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	168 776	1 380 000
Resultat efter fondförändring	-1 022 862	-569 958

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	32 010 099	30 493 937
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Maskiner och Inventarier	12	58 451	77 935
		<u>32 068 550</u>	<u>30 571 872</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 068 551</u>	<u>30 571 873</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		35 863	2 400
Swedbank underkonto		52 467	1 034 330
Övriga fordringar	13	710	523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	261 530	259 758
		<u>350 570</u>	<u>1 297 011</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 800 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	807 366	607 017
Summa omsättningstillgångar		<u>3 957 936</u>	<u>4 904 028</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 026 487</u>	<u>35 475 901</u>

Ans

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		541 200	541 200
Fond för yttre underhåll		1 769 225	1
		<u>2 310 425</u>	<u>541 201</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 511 949	7 851 131
Årets resultat		746 362	-569 958
		<u>6 258 311</u>	<u>7 281 173</u>
Summa eget kapital		<u>8 568 736</u>	<u>7 822 374</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	16 945 939	24 515 621
		<u>16 945 939</u>	<u>24 515 621</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 569 682	220 772
Leverantörsskulder		304 793	371 542
Skatteskulder		14 223	96 744
Övriga skulder	18	87 775	11 379
Fond för inre underhåll	19	1 556 290	1 441 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	979 049	996 184
		<u>10 511 812</u>	<u>3 137 906</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 026 487</u>	<u>35 475 901</u>

Har

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	746 362	-569 958
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 465 322	1 328 445
	<u>2 211 684</u>	<u>758 487</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 211 684	758 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-35 423	-11 054
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	24 997	351 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 201 258	1 098 635
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 962 000	-97 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 962 000	-97 419
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-220 772	-1 220 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 772	-1 220 772
Årets kassaflöde	-981 514	-219 556
Likvida medel vid årets början	4 641 347	4 860 903
Likvida medel vid årets slut	3 659 833	4 641 347

2024

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker 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 2,4 %. Avskrivning tak dubbelgarage (anskaffningsår 2012) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan och sopkärllsskydd (anskaffningsår 2012) enligt en 10-årig rak avskrivningsplan. Nytt förråd (anskaffningsår 2014) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan samt ombyggnad garagetak (anskaffningsår 2014, 2015, 2016) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. 2 nya förråd (anskaffningsår 2020) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning garageportar sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan (anskaffningsår 2022). 9 st laddboxar elbil sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan (anskaffningsår 2022). Förråd (anskaffningsår 2024) sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan, lekpark (anskaffningsår 2024) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan, ny asfalt (anskaffningsår 2024) sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan.

Maskiner och inventarier

Gräsklippare skrivs av enligt en rak 5-årig plan. 4-hjuling skrivs av enligt en rak 5-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	7 425 792	7 280 064
Hyror	28 428	28 428
Elavgifter	12 518	13 688
Summa	7 466 738	7 322 180
Avsättning till fond för inre underhåll	-390 203	-358 000
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-9 227	-15 228
Summa	7 067 308	6 948 952

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten. Hushållsel tecknas själva av lägenhetsinnehavarna.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	22 599	-
Överlåtelseavgifter	17 475	24 665
Elstöd	-	19 560
Övriga intäkter	10 110	11 429
Summa	50 184	55 654

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, snöröjning, sotning	128 154	163 205
Reparationer och löpande underhåll	382 826	615 708
Uppvärmning	1 309 588	1 154 041
El	164 150	159 271
Vatten	545 000	546 926
Sophämtning	362 721	324 173
Fastighetsförsäkringar, kabel tv, bredbandskostnad	234 496	210 096
Förvaltningskostnader	269 180	292 675
Kommunal fastighetsavgift	330 165	313 335
Övrigt	83 574	62 757
Summa	3 809 854	3 842 187

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 705 kr (14 036 kr).

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	168 776	1 588 853
Summa	168 776	1 588 853

Am

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	95 249	89 340
Vicevärdsarvode	113 086	106 570
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 577	4 302
Löner och andra ersättningar	64 046	53 015
Sociala kostnader	79 116	72 274
Summa	356 074	325 501

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	1 344 416	1 299 522
Markanläggningar	101 422	9 439
Inventarier	19 484	19 484
Summa	1 465 322	1 328 445

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	93 550	78 499
Summa	93 550	78 499

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	660 061	566 218
Räntekostnader, skattekonto	4 593	1 859
Summa	664 654	568 077

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	57 849 554	57 849 554
-Nyanskaffningar, byggnad	1 122 338	-
-Vid årets början, markanläggning	315 270	315 270
-Nyanskaffningar, markanläggning	1 839 662	-
-Vid årets början, mark	3 300 000	3 300 000
	<u>64 426 824</u>	<u>61 464 824</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-30 970 887	-29 661 926
-Årets avskrivning enligt plan	-1 445 838	-1 308 961
	<u>-32 416 725</u>	<u>-30 970 887</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 010 099	30 493 937
Bokfört värde byggnader	26 896 347	27 118 425
Bokfört värde markanläggning	1 813 752	75 512
Bokfört värde mark	3 300 000	3 300 000
Summa	32 010 099	30 493 937

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 44 022 000 kr. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	28 974 000	15 048 000	44 022 000
	<u>28 974 000</u>	<u>15 048 000</u>	<u>44 022 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	227 755	227 755
	<u>227 755</u>	<u>227 755</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-227 755	-227 755
	<u>-227 755</u>	<u>-227 755</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Maskiner och Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	269 625	172 206
-Nyanskaffningar	-	97 419
	<u>269 625</u>	<u>269 625</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-191 690	-172 206
-Årets avskrivning enligt plan	-19 484	-19 484
	<u>-211 174</u>	<u>-191 690</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 451	77 935

Max

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	710	523
Summa	710	523

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2 Sverige AB	12 141	12 133
Länsförsäkringar	201 461	185 964
Bravida	-	8 939
Ränteintäkter	47 928	52 722
Summa	261 530	259 758

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	3,00%	2024-01-16--2025-01-15	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,00%	2024-12-29--2025-06-28	300 000	500 000
Bunden placering	2,75%	2024-07-19--2025-07-18	500 000	500 000
Bunden placering	2,75%	2024-08-10--2025-08-10	1 000 000	1 000 000
Summa			2 800 000	3 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	-	1 025
Företagskonto	790 400	596 842
Swishkonto	16 966	9 150
Summa	807 366	607 017

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,68%	2025-12-22	2025-12-22	3 061 410	3 061 410
Swedbank Hypotek	4,19%	2029-08-24	2029-08-24	1 490 459	1 490 459
Swedbank Hypotek	4,47%	2026-08-25	2026-08-25	1 490 458	1 490 458
Stadshypotek	4,32%	2032-10-30	2032-10-30	928 487	999 259
Swedbank Hypotek	1,77%	2027-09-24	2027-09-24	4 857 307	4 857 307
SBAB	1,03%	2025-02-12	2025-02-12	4 337 500	4 387 500
SBAB	4,05%	2030-03-18	2030-03-18	3 912 500	3 962 500
Stadshypotek	1,91%	2028-09-01	2028-09-01	4 437 500	4 487 500
				24 515 621	24 736 393
Avgår kortfristig del				-7 569 682	-220 772
Summa				16 945 939	24 515 621
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				16 945 939	24 515 621
Kortfristig del exklusive amorteringar				7 348 910	-
Amorteringar nästa år				220 772	220 772
				24 515 621	24 736 393
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				883 088	883 088
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				23 411 761	23 632 533

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Lånet SBAB som omsattes 2025-02-12 fick en ny ränta på 3,29% och bindningstid 2029-01-15.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 883 000	37 883 000
Varav i eget förvar	-	-
	37 883 000	37 883 000

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	45 749	3 834
Arbetsgivaravgift	42 026	2 969
HSB Karlskoga-Degerfors	-	4 576
Summa	87 775	11 379

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 441 285	1 345 657
Årets avsättning	390 202	358 000
Uttag under året	-275 197	-262 372
Belopp vid årets utgång	1 556 290	1 441 285

Handwritten signature

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	15 836	13 506
Luleå Energi	3 353	3 758
Karlskoga Energi o Miljö	255 940	261 445
Karlskoga Alltjänst	18 626	63 794
Upplupna räntor	37 255	37 581
Förskottsbetalda avgifter/hyror	648 039	616 100
Summa	979 049	996 184

Underskrifter

Karlskoga 2025-04-16



Viktor Edström



Donald Johansson



Ronny Thelander



Elizabeth Melander



Maria Major



Lars Rylin



Laura Sumanen



Helena Boman



Martin Ericson

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



Christer Hafvenstein
Av föreningen vald revisor



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 Rosendal i Karlskoga, org.nr. 716411-5235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosendal 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Handwritten signature

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 Rosendal 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 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 24 / 4 2025



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christer Hafvenstein
Av föreningen vald revisor