

Årsredovisning för

HSB brf Nobel i Karlskoga

776400-0845

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-5
6
7-8
9
10-15
16

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nobel 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

Stig Sundh har varit vicevärd. Samhall sköter städning, yttre förvaltning sköts av Karlskoga Alltjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.
Extra föreningsstämma hölls 2024-03-18.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Biskopen 16, Biskopen 3 byggdes år 1943. Rotrenovering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Drostvågen 14 A-C, Dobervågen 13 A-C.

Föreningens 46 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	30	1 565,50
3 r o k	6	438,00
4 r o k	4	328,00
5 r o k	6	667,50
	46	2 999,00

Lokaler: 11 st
P-platser: 27 st
Garage: 22 st platser

Lokalyta: 649 kvm

Taxeringsvärdet är 21 741 tkr varav byggnadsvärdet är 17 123 tkr.

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

Energideklaration utfördes under 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2024. 

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2019 - Nya värmeväxlare
2019 - Nytt styrsystem hiss
2022 - Renovering hussockel
2022 - Byte till led-armaturer, rörelsedetektor
2022 - Renovering av hänggrännor/stuprör

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Ronny Arkelius	ordförande
Stig Sundh	vice ordförande
Britt-Marie Arkelius	sekreterare
Tomas Eriksson	ledamot
Susanne Larsson	ledamot
Ulrika Johansson	ledamot
Marianne Karlsson	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ronny Arkelius, Stig Sundh och Britt-Marie Arkelius.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ronny Arkelius, Stig Sundh, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit IngaLill Melin, suppleant Anna Axelsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Ronny Arkelius ersättare Stig Sundh.

Valberedning

Vakans.

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

Rivning av befintliga garage, 22 st platser.
Nybyggnation av garage och caport, 10+10 platser (alla försedda med laddstationer).
Nybyggnation av miljöhus för sopsortering.
OVK är genomförd.

Framtida Underhåll

Takrenovering.
Fasadbyte.
Fönsterbyte.
Sotning av braskaminer.

Aktiviteter

Genomfört städdag.
Årsmöte.
2 stycken informationsmöten.
Deltagit vid fastighetsmässan, budgetkonferens och diverse kurser.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 7% 2024.
Lokaler höjdes med 7 % 2024.
Garage höjdes med 7% 2024.
Biluppställningsplatser höjdes med 7% 2024.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 163 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årsavgifter beräknas höjas med 5% 2025-01-01.
Lokaler beräknas höjas med 5 % 2025-01-01.
Garage och biluppställningsplatser beräknas vara oförändrat under 2025. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 741	2 647	2 518	2 505	2 507
Resultat efter finansiella poster, tkr	-370	35	-350	124	148
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	856	800	777	777	777
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	709	626	551	545	566
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 830	3 307	3 393	3 479	3 566
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 148	2 719			
Likviditet i % *	267	535	387	668	599
Soliditet i % **	11	15	14	17	16
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	113	142			
Räntekänslighet i % ****	4,5	4,1			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	294	264			
Årsavgifter/totala intäkter i %	93	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.

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

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

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på att man haft ökande driftskostnader under året. Detta påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. En del av dessa driftskostnader är av engångskaraktär och kommer inte att påverka resultatet i framtiden. Man beslutade i budgeten för 2025 att årsavgifterna skulle höjas med 5 % som en åtgärd mot förlusten.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	119 540	58 015		1 679 079	35 257
Disposition enligt stämmobeslut				35 257	-35 257
Reservering till fond för YU enl.plan			163 000	-163 000	
lanspråktagande av fond för YU			-142 426	142 426	
Årets resultat					-357 882
Belopp vid årets utgång	119 540	58 015	20 574	1 693 762	-357 882

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 714 336
Årets resultat	-357 882
Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen	-163 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	142 426
Summa till stämmans förfogande	1 335 880
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 335 880
	1 335 880

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 740 824	2 646 879
Övriga rörelseintäkter	3	14 561	72 256
		<u>2 755 385</u>	<u>2 719 135</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-2 126 076	-1 877 873
Underhåll	5	-142 426	-193 282
Personalkostnader	6	-95 691	-90 711
Avskrivningar	7	-469 947	-289 448
Rörelseresultat		<u>-78 755</u>	<u>267 821</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	90 529	86 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-369 656	-319 406
Resultat efter finansiella poster		<u>-357 882</u>	<u>35 257</u>
Årets resultat		-357 882	35 257

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-357 882	35 257
Reservering till fond för yttre underhåll	-163 000	-147 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	142 426	147 000
Resultat efter fondförändring	-378 456	35 257

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	11 083 372	7 641 786
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Inventarier	12	-	-
Pågående nyanläggningar	13	-	194 937
		<u>11 083 372</u>	<u>7 836 723</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>11 083 373</u>	<u>7 836 724</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 825	525
Swedbank underkonto		87 150	232 793
Övriga fordringar	14	120 593	1 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>332 875</u>	<u>124 330</u>
		542 443	359 074
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	1 800 000	3 800 000
<i>Kassa och bank</i>	17	<u>306 014</u>	<u>409 863</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 648 457</u>	<u>4 568 937</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 731 830</u>	<u>12 405 661</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		119 540	119 540
Upplåtelseavgifter		58 015	58 015
Fond för yttre underhåll		20 574	-
		198 129	177 555
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 693 762	1 679 079
Årets resultat		-357 882	35 257
		1 335 880	1 714 336
Summa eget kapital		1 534 009	1 891 891
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 646 000	5 031 970
		2 646 000	5 031 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	8 839 697	4 886 300
Leverantörsskulder		48 073	128 814
Aktuell skatteskuld		3 852	15 105
Övriga skulder	19	1 528	3 866
Fond för inre underhåll	20	14 978	17 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	643 693	430 426
		9 551 821	5 481 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 731 830	12 405 661

SA

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	-357 882	35 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	469 947	289 448
	112 065	324 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112 065	324 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-329 012	-46 512
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	116 624	-442 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 323	-164 326
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 716 597	-65 822
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 716 597	-65 822
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 160 560	-
Amortering av låneskulder	-2 593 133	-258 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 567 427	-258 360
Årets kassaflöde	-2 249 493	-488 508
Likvida medel vid årets början	4 442 657	4 931 164
Likvida medel vid årets slut	2 193 164	4 442 656

87

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 och markanläggning

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 2,14 %.

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	2 566 740	2 398 764
Hyror	272 129	321 048
Elavgifter	4 608	4 608
Summa	2 843 477	2 724 420
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-51 248	-49 002
Avgiftsbortfall bostäder	-51 405	-28 539
Summa	2 740 824	2 646 879

I årsavgiften ingår kostnad för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	66 442
Återbäring Länsförsäkringar	5 180	-
Överlåtelseavgifter	9 375	5 475
Övrigt	6	339
Summa	14 561	72 256

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	196 049	190 484
Reparationer och löpande underhåll	278 130	335 207
Uppvärmning	649 673	547 624
El	452 025	259 763
Vatten	128 337	157 013
Sophämtning	45 560	60 190
Övriga avgifter	69 689	61 718
Förvaltningskostnader	152 417	153 140
Kommunal fastighetsavgift	77 760	77 760
Övrigt	76 436	34 974
Summa	2 126 076	1 877 873

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 206 kr (12 194 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	142 426	193 282
Summa	142 426	193 282

8

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	34 722	32 000
Vicevärdsarvode	44 140	42 096
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 617	3 400
Sociala kostnader	13 212	13 215
Summa	95 691	90 711

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	445 147	289 448
Markanläggningar	24 800	-
Summa	469 947	289 448

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	90 507	86 783
Ränteintäkter, skattekonto	22	59
Summa	90 529	86 842

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader skulder	369 656	319 406
Summa	369 656	319 406

81

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Biskopen 16 och Biskopen 3 (parkmark) i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	18 109 159	18 109 159
-Omklassificering pågående arbete, byggnad	3 663 533	-
-Utrangering, byggnad	-120 000	-
-Vid årets början, mark	30 000	30 000
-Vid årets början, markanläggning	464 713	464 713
-Omklassificering pågående arbete, markanläggning	248 000	-
	<u>22 395 405</u>	<u>18 603 872</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 962 086	-10 672 638
-Återföring ackumulerad avskrivning	120 000	-
-Årets avskrivning enligt plan	-469 947	-289 448
	<u>-11 312 033</u>	<u>-10 962 086</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 083 372	7 641 786
Bokfört värde byggnader	10 830 172	7 611 786
Bokfört värde mark	30 000	30 000
Bokfört värde markanläggningar	<u>223 200</u>	<u>-</u>
Summa	11 083 372	7 641 786

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 21 741 000. Värdeår 1973.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	16 200 000	3 750 000	19 950 000
Lokaler	<u>923 000</u>	<u>868 000</u>	<u>1 791 000</u>
	17 123 000	4 618 000	21 741 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 600	84 600
	<u>84 600</u>	<u>84 600</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 600	-84 600
	<u>-84 600</u>	<u>-84 600</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 700	16 700
	<u>16 700</u>	<u>16 700</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 700	-16 700
	<u>-16 700</u>	<u>-16 700</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

8A

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	194 937	129 115
Investeringar	3 716 597	65 822
Omklassificeringar	-3 911 534	-
Redovisat värde vid årets slut	-	194 937

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	278	1 426
Mervärdesskatt	119 887	-
Övriga fordringar	428	-
Summa	120 593	1 426

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	6 014	6 011
Bidrag laddstationer	248 000	-
Bravida	-	5 281
Länsförsäkringar	51 393	45 645
Ränteintäkter	27 468	67 393
Summa	332 875	124 330

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	3,00%	2024-01-17--2025-01-16	800 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-01-20--2024-01-19	-	500 000
Bunden placering	2,50%	2024-02-25--2025-02-24	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,50%	2023-03-11--2024-03-10	-	200 000
Bunden placering	3,00%	2023-09-16--2024-09-15	-	700 000
Bunden placering	3,00%	2023-12-19--2024-12-18	-	400 000
Summa			1 800 000	3 800 000

De bundna placeringarna som förfaller i början av 2025 får 1,85 % ränta på 1 år.

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	306 014	409 863
	306 014	409 863

81

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,55%	2025-06-18	2025-06-18	2 313 970	2 376 090
Swedbank Hypotek	5,449%	2024-01-28	2024-01-28	-	2 376 090
Swedbank Hypotek	4,267%	2025-01-28	2025-01-28	2 313 970	2 376 090
Swedbank Hypotek	1,63%	2027-08-25	2027-08-25	2 718 000	2 790 000
Swedbank Hypotek	4,66%	2025-06-18	2025-06-18	4 139 757	-
				11 485 697	9 918 270
Avgår kortfristig del				-8 839 697	-4 886 300
Summa				2 646 000	5 031 970
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				2 646 000	5 031 970
Kortfristig del exklusive amorteringar				8 560 245	4 627 940
Amorteringar nästa år				279 452	258 360
				11 485 697	9 918 270
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 117 808	1 033 440
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				10 088 437	8 626 470

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	16 874 000	16 874 000
	16 874 000	16 874 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	1 140	1 052
Arbetsgivaravgift	388	358
Mervärdesskatt	-	1 381
Övrigt	-	1 075
Summa	1 528	3 866

Not 20 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	17 289	17 289
Uttag under året	-2 311	-
Belopp vid årets utgång	14 978	17 289

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 519	11 438
Upplupna räntor	58 574	48 044
Förskottsbetalda avgifter/hyror	246 727	238 534
Karlskoga Alltjänst	11 761	20 212
Luleå energi	8 576	7 523
Karlskoga energi och miljö	304 536	104 675
Summa	643 693	430 426

8

Underskrifter

Karlskoga den 14/4-2025



Ronny Arkelius



Ulrika Johansson



Susanne Larsson



Britt-Marie Arkelius



Tomas Eriksson



Stig Sundh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4-2025



Ingalill Melin
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nobel i Karlskoga, org.nr. 776400-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nobel 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.
- 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 Nobel 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:

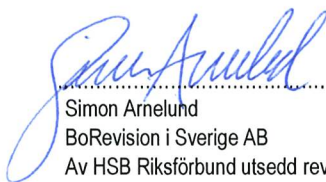
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ingalill Melin
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.