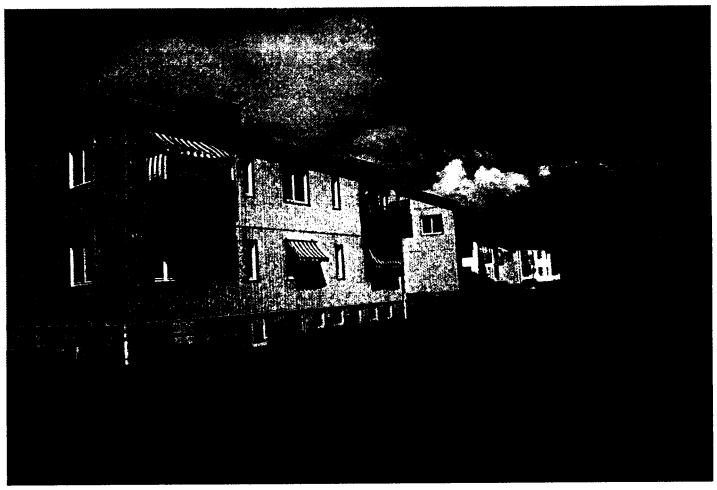
Årsredovisning för

HSB brf Röda Orm i Karlskoga

776400-1736

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



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB brf Röda Orm 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 och vaktmästare har varit Jussi Lehtoniemi och Krister Edbom. Alltjänst har skött om städning samt yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.
Extra föreningsstämma hölls 2024-01-29.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Yngen 1, 2 och Lelången 1, 2, 3, 4 omfattande 48 lägenheter i 12 huskroppar med 4 lägenheter i vardera som byggdes 1945. Totala bostadsytan uppgår till 2 432 kvm.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	*Antal (st)*	*Kvm*
2 r o k	16	704,00
3 r o k	32	1 728,00
	48	**2 432,00**

Lokaler: 11 st
P-platser: 55 st

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

Taxeringsvärdet är 13 908 tkr varav byggnadsvärdet är 10 868 tkr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-02.

Energideklaration är utförd 2020.

Tidigare större underhållsåtgärder:
2003 - Stambyte
2022 - Fönsterbyten
2023 - Takrenovering

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Siw Edbom	ordförande
Kenny Nilsson	sekreterare
Else Mathisen	ledamot
Carina Motin	ledamot
Jussi Lehtoniemi	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Else Mathisen, Kenny Nilsson.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Firmatecknare har varit Siw Edbom, Kenny Nilsson, Johan Röjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision. Föreningsvald revisor saknas.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde har varit Siw Edbom med Kenny Nilsson som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning tillsatt.

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

Balkonger.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2024 med 3,3%. Hyror för lokaler, biluppställningsplatser samt parkeringsplatser med el var oförändrade under 2024.

Framtida underhåll

Skorsten.
Byte av källarfönster.
Målning spackling av husgrund.
Soprum.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 54 tkr.

Årsavgifterna höjs 2025-01-01 med 3%.
Hyror för lokaler höjs till 250 kr/månad.
Parkeringsplatser höjs till 150 kr/månad.

Flerårsöversikt

	2024	*2023*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning, tkr	2 607	2 525	2 424	2 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	-329	-777	366	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	1 041	1 006	963	876
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	803	707	627	646
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 723	3 775	3 826	2 788
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 440	3 488	-	-
Likviditet i % **	288	306	386	410
Soliditet i % ***	14	17	22	24
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	83	155	-	-
Räntekänslighet *****	4	4	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta ******	396	364	-	-
Årsavgifter kr/totala intäkter i %	94	96	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.
** Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.
*** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.
**** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.
***** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1% ränteökning, allt annat lika.
****** I energikostnaden per kvadratmeter ingår uppvärmning, el och vatten.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med tidigare reserverade medel, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid årets ingång	44 037	264 237	2 403 308	-777 101
Disposition enligt stämmobeslut			-777 101	777 101
Reservering till fond för YU enl.plan		4 000	-4 000	
Ianspråktagande av fond för YU		-268 237	268 237	
Årets resultat				-328 610
Belopp vid årets utgång	**44 037**	**-**	**1 890 444**	**-328 610**

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 626 207
Årets resultat	-328 610
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-4 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	268 237
Summa till stämmans förfogande	1 561 834
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	1 061 834
Summa	1 561 834

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*	2 607 036	2 524 798
Övriga rörelseintäkter	*3*	16 708	76 341
		2 623 744	2 601 139
Rörelsens kostnader			
Drift	*4*	-1 951 874	-1 719 329
Underhåll	*5*	-283 705	-610 763
Personalkostnader	*6*	-189 176	-179 952
Avskrivningar	*7*	-262 191	-296 322
Övriga rörelsekostnader	*8*	-	-332 818
Rörelseresultat		-63 202	-538 046
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	27 532	39 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-292 940	-278 222
Resultat efter finansiella poster		-328 610	-777 101
Årets resultat		**-328 610**	**-777 101**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-328 610	-777 101
Reservering till fond för yttre underhåll	-4 000	-38 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	268 237	610 763
Resultat efter fondförändring	**-64 373**	**-204 338**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	9 284 473	9 546 664
Inventarier	*12*	-	-
		9 284 473	9 546 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		9 284 474	9 546 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		28 807	-
Swedbank underkonto		1 131 056	1 130 962
Övriga fordringar	*13*	278	669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	84 299	72 490
		1 244 440	1 204 121
Kassa och bank	*15*	671 036	940 005
Summa omsättningstillgångar		1 915 476	2 144 126
SUMMA TILLGÅNGAR		11 199 950	11 690 791

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 037	44 037
Fond för yttre underhåll		-	264 237
		44 037	308 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 890 444	2 403 308
Årets resultat		-328 610	-777 101
		1 561 834	1 626 207
Summa eget kapital		1 605 871	1 934 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*16*	4 417 309	7 531 557
		4 417 309	7 531 557
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*16*	4 637 684	1 649 280
Leverantörsskulder		49 618	60 484
Aktuell skatteskuld		2 276	8 546
Övriga skulder	*17*	4 677	8 927
Fond för inre underhåll	*18*	52 742	53 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	429 773	444 338
		5 176 770	2 224 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 199 950	11 690 791

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-328 610	-777 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	262 191	629 140
	-66 419	-147 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-66 419**	**-147 961**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 225	-5 202
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-36 387	56 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-143 031**	**-96 744**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-126 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-126 214**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-125 844	-124 594
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-125 844**	**-124 594**
Årets kassaflöde	**-268 875**	**-347 552**
Likvida medel vid årets början	**2 070 967**	**2 418 519**
Likvida medel vid årets slut	**1 802 092**	**2 070 967**

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 2 %.

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	2 462 844	2 384 124
Hyror	95 078	93 401
Elavgifter	69 283	61 892
Summa	2 627 205	2 539 417
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-20 169	-14 619
Summa	**2 607 036**	**2 524 798**

I årsavgifter ingår gemensam el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Återbäring Länsförsäkringar	6 829	-
Överlåtelse- och pantavgifter	7 025	9 900
Elstöd	-	54 234
Andrahandsuthyrning	2 850	10 518
Övrigt	4	1 689
Summa	**16 708**	**76 341**

Not 4 Drift

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	185 257	241 223
Reparationer och löpande underhåll	308 112	126 896
Uppvärmning	666 877	594 275
El	236 963	225 019
Vatten	138 454	137 891
Sophämtning	67 518	61 399
Övriga avgifter	134 014	123 346
Förvaltningskostnader	132 550	121 636
Kommunal fastighetsavgift	42 200	42 200
Övrigt	39 929	45 444
Summa	**1 951 874**	**1 719 329**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 525 kr (14 800 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	283 705	610 763
Summa	**283 705**	**610 763**

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	56 368	59 471
Vicevärdsarvode	94 232	88 423
Övriga ersättningar	5 500	-
Sociala kostnader	33 076	32 058
Summa	**189 176**	**179 952**

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Byggnader	262 191	296 322
Summa	**262 191**	**296 322**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Utrangeringar	-	332 818
Summa	**-**	**332 818**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Ränteintäkter	27 521	39 043
Ränteintäkter, skattekonto	11	124
Summa	**27 532**	**39 167**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Räntekostnader långfristiga skulder	292 940	278 222
Summa	**292 940**	**278 222**

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 105 859	11 510 095
-Nyanskaffningar, byggnad	-	126 214
-Omföring från pågående nyanläggningar	-	2 951 995
-Utrangeringar, byggnad	-	-482 445
-Mark	103 800	103 800
	14 209 659	14 209 659
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 662 995	-4 516 300
-Årets avskrivning enligt plan	-262 191	-296 322
-Utrangeringar, byggnad	-	149 627
	-4 925 186	-4 662 995
Redovisat värde vid årets slut	**9 284 473**	**9 546 664**
Bokfört värde byggnader	9 180 673	9 442 864
Bokfört värde mark	103 800	103 800
Summa	**9 284 473**	**9 546 664**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13 908 000 kr. Värdeår 1945.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	10 800 000	3 040 000	13 840 000
Lokaler	68 000	-	68 000
	10 868 000	**3 040 000**	**13 908 000**

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 113	32 113
	32 113	32 113
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 113	-32 113
	-32 113	-32 113
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Skattekonto	278	669
Summa	**278**	**669**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Sappa	15 840	13 068
Q Sequrity	2 080	-
Länsförsäkringar	63 339	59 422
Ränteintäkter	3 040	-
Summa	**84 299**	**72 490**

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	*2023-12-31*
Företagskonto	671 036	940 005
Summa	**671 036**	**940 005**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	256 601	259 525
Stadshypotek	4,57%	2027-12-30	2027-12-30	441 250	446 250
Stadshypotek	3,19%	2026-12-01	2026-12-01	477 996	483 588
Stadshypotek	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	1 208 228	1 221 764
Stadshypotek	1,66%	2026-06-30	2026-06-30	2 084 038	2 107 790
Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	2025-09-30	2 496 000	2 548 000
Stadshypotek	4,23%	2025-06-30	2025-06-30	1 045 440	1 056 960
Stadshypotek	1,64%	2025-06-30	2025-06-30	1 045 440	1 056 960
				9 054 993	9 180 837
Avgår kortfristig del				-4 637 684	-1 649 280
Summa				**4 417 309**	**7 531 557**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	4 417 309	7 531 557
Kortfristig del exklusive amorteringar	4 511 840	1 523 436
Amorteringar nästa år	125 844	125 844
	9 054 993	**9 180 837**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	503 000	503 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	8 425 773	8 551 617

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	9 326 000	9 326 000
Varav i eget förvar	-	-
	9 326 000	**9 326 000**

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	*2023-12-31*
Preliminärskatt personal	2 640	2 494
Arbetsgivaravgift	1 665	1 573
Mervärdesskatt	372	372
Dubbelutbetald ränta HSB	-	4 488
Summa	**4 677**	**8 927**

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	*2023-12-31*
Belopp vid årets ingång	53 178	55 136
Uttag under året	-436	-1 958
Belopp vid årets utgång	**52 742**	**53 178**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
BoRevision revisionsarvode	16 100	14 200
Elavräkning	-	9 468
Karlskoga Alltjänst	12 808	29 581
Karlskoga Energi & Miljö	115 221	114 778
Luleå Energi	6 951	6 170
Upplupna räntor	39 389	36 130
Förskottsbetalda avgifter/hyror	239 304	234 011
Summa	**429 773**	**444 338**

Underskrifter

Karlskoga 2025-03-19

Siw Edbom

Kenny Nilsson

Else Mathisen

Carina Motin

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-02-24

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 finaniseras (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 framgå 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.

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Röda Orm i Karlskoga, org.nr. 776400–1736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röda Orm i Karlskoga för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Röda Orm i Karlskoga för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 24 februari 2025

.....

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB