

Årsredovisning för

HSB brf Löten i Karlskoga

776400-1876

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 Lötén 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 Billy Fransson. Städning har Wärna haft ansvaret för. Samhall har haft hand om den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Lötén 1, Lötén 2 byggdes år 1969-1972.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Lötgårdarna 1-26.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	99	6 171,00
3 r o k	78	6 120,00
4 r o k	12	1 068,00
	189	13 359,00

-Lokaler: 16 st

Garage: 213 st

P-platser: 209 st

Taxeringsvärdet är 89 843 tkr varav byggnadsvärdet är 70 277 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-08-20, 2024-08-27, 2024-09-03.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År

2002 Renovering av balkonger.

2008 Fönsterbyten.

2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.

2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.

2016 Ny belysning i samtliga trapphus.

2019-2021 Rotrenovering.

2023 Installation av säkerhetsdörrar



Medlemsinformation

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

Styrelsen samt suppleanter

Håkan Tholson	ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Lars Andersson	ledamot
Lars-Gunnar Nilsson	ledamot
Patric Pettersson	ledamot
Roger Karlsson	ledamot
Linda Wahlström	ajdungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Tholson, Lars Andersson och Patric Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Håkan Tholson, Kerstin Karlsson, Johan Røjare, Linda Wahlström, Malin Sandberg två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ann-Kristin Karlsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representant vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Håkan Tholsson, ersättare Kerstin Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist, ordförande samt Therese Ekdahl. 

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.

Under året har föreningen bytt städbolag och sagt upp avtalet med Securitas.

Årets underhåll

Byte av 1 st garagetak.
Rensning av brunnar.
Utbyte av utomhuslampor.
Nedtagning av alla tallar och granar på området.
Uppsamling OVK (ventilationskontroll)
Undercentraler har bytts.

Aktiviteter

Årsmöte.
Bokslutsmöte.
Kurs "Ny i styrelsen"
Dagskonferens i juridik.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 3%. Hyrorna var oförändrade under 2024.

Framtida underhåll

Kodlås, nytt låssystem beställt till januari 2025.
Omläggning av asfalt.
Målning, renovering och plåtbeklädnad av väggar och takplåt på garagelängor och cykelförråd.
Målning av väggar i trapphus och gemensamhetsutrymmen.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 184 tkr.

Årsavgifterna höjs 2025-01-01 med 6%, Hyror för garage och husvagnsplats höjs med 50 kr per månad.

Alex

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	9 282	9 035	8 913	8 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	331	824	805	951
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	635	618	610	598
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	484	434	401	415
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 059	4 118	4 178	4 237
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 297	3 345	-	-
Likviditet i % **	251	283	318	357
Soliditet i % ***	26	26	25	24
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	101	127	-	-
Räntekänslighet *****	6	7	-	-
Energikostnad, kr/kvm totalyta *****	204	187	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	91	88	-	-

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	997 800	4 381 230	14 699 062	823 655
Disposition enligt stämmobeslut			823 655	-823 655
Reservering till fond för YU enl.plan		205 000	-205 000	
Anspråktagande av fond för YU		-49 534	49 534	
Årets resultat				331 260
Belopp vid årets utgång	997 800	4 536 696	15 367 251	331 260

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	15 522 717
Årets resultat	331 260
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-205 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	49 534
Summa till stämmans förfogande	15 698 511
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	15 698 511

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	9 281 685	9 035 494
Övriga rörelseintäkter	3	53 495	304 209
		<u>9 335 180</u>	<u>9 339 703</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-6 464 555	-5 791 267
Underhåll	5	-49 534	-150 521
Personalkostnader	6	-374 160	-345 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 278 259	-1 273 169
Övriga rörelsekostnader	8	-	-117 169
		<u>1 168 672</u>	<u>1 662 102</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	295 854	223 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 133 266	-1 062 132
		<u>331 260</u>	<u>823 655</u>
Resultat efter finansiella poster			
Årets resultat		331 260	823 655

Tilläggsupplysning

Årets resultat	331 260	823 655
Reservering till fond för yttre underhåll	-205 000	-135 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	49 534	150 521
Resultat efter fondförändring	175 794	839 176

*0
max*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	66 463 618	67 185 627
Pågående nyanläggningar	12	543 000	-
Inventarier	13	-	-
		<u>67 006 618</u>	<u>67 185 627</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 006 619</u>	<u>67 185 628</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 552	330
Swedbank underkonto		1 047 020	552 081
Övriga fordringar	14	29	456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	472 277	450 511
		<u>1 521 878</u>	<u>1 003 378</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	10 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	1 230 187	1 279 163
Summa omsättningstillgångar		<u>12 752 065</u>	<u>12 282 541</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>79 758 684</u>	<u>79 468 169</u>

U
ax

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		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		4 536 696	4 381 230
		<u>5 534 496</u>	<u>5 379 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 367 251	14 699 062
Årets resultat		331 260	823 655
		<u>15 698 511</u>	<u>15 522 717</u>
Summa eget kapital		<u>21 233 007</u>	<u>20 901 747</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	33 388 190	46 578 114
		<u>33 388 190</u>	<u>46 578 114</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	20 838 706	8 439 658
Leverantörsskulder		729 446	179 742
Aktuell skatteskuld		12 367	54 112
Övriga skulder	19	77 095	17 219
Fond för inre underhåll	20	1 995 214	1 776 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 484 659	1 521 096
		<u>25 137 487</u>	<u>11 988 308</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>79 758 684</u>	<u>79 468 169</u>

Handwritten signature

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	331 260	823 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 278 259	1 390 338
	1 609 519	2 213 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 609 519	2 213 993
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 561	-142 296
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	750 131	-415 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 336 089	1 656 037
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 099 250	-3 851 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 099 250	-3 851 856
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-790 876	-790 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-790 876	-790 876
Årets kassaflöde	445 963	-2 986 695
Likvida medel vid årets början	11 831 244	14 817 939
Likvida medel vid årets slut	12 277 207	11 831 244

ak

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 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 1,5 %.

Takstolar garage skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år. Miljöstationer skrivs av enligt rak plan på 20 år. Parkeringar, rak plan 10 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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	8 702 412	8 449 020
Hyrer	806 355	806 660
Elavgifter	314 566	295 129
Försäljning el, laddstolpar	15 913	3 092
Summa	9 839 246	9 553 901
Avsättning till fond för inre underhåll	-530 501	-486 697
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-27 060	-31 710
Summa	9 281 685	9 035 494

I årsavgifter ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	23 376	-
Överlåtelse- och pantavgifter	24 475	21 980
Elstöd	-	275 385
Övriga intäkter	5 644	6 844
Summa	53 495	304 209

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	912 468	932 395
Reparationer och löpande underhåll	716 178	391 049
Uppvärmning	2 054 951	1 827 529
El	970 225	863 049
Vatten	337 216	381 084
Sophämtning	228 529	197 607
Övriga avgifter	473 037	432 090
Förvaltningskostnader	375 842	365 960
Kommunal fastighetsavgift	306 230	306 230
Övrigt	89 879	94 274
Summa	6 464 555	5 791 267

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 23 375 kr (19 025 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	49 534	150 521
Summa	49 534	150 521

*U
Olin*

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	96 000	93 000
Vicevärdsarvode	199 680	192 000
Övriga ersättningar	30 200	19 340
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 400	4 200
Sociala kostnader	43 880	36 935
Summa	374 160	345 475

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	1 253 576	1 248 485
Markanläggningar	24 683	24 684
Summa	1 278 259	1 273 169

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utrangeringar	-	117 169
Summa	-	117 169

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	295 851	223 623
Ränteintäkter, skattekonto	3	62
Summa	295 854	223 685

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	1 132 654	1 062 132
Räntekostnader, skattekonto	612	-
Summa	1 133 266	1 062 132

ax

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Lötén 1 och 2 i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	85 589 914	81 090 122
-Nyanskaffningar, byggnad	556 250	3 763 310
-Omklassificeringar	-	962 782
-Utrangeringar, byggnad	-175 447	-226 300
-Vid årets början, markanläggningar	841 093	752 547
-Nyanskaffningar, markanläggningar	-	88 546
-Vid årets början, mark	1 233 185	1 233 185
	<u>88 044 995</u>	<u>87 664 192</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 478 565	-19 314 527
-Årets avskrivning enligt plan	-1 278 259	-1 273 169
-Utrangeringar, byggnad	175 447	109 131
	<u>-21 581 377</u>	<u>-20 478 565</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 463 618	67 185 627
Bokfört värde byggnader	65 064 623	65 761 949
Bokfört värde markanläggningar	165 810	190 493
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	66 463 618	67 185 627

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 89 843 000. Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	68 000 000	16 600 000	84 600 000
Lokaler	2 277 000	2 966 000	5 243 000
	<u>70 277 000</u>	<u>19 566 000</u>	<u>89 843 000</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
-Vid årets början	-	962 782
-Investeringar	543 000	-
Omklassificeringar	-	-962 782
Redovisat värde vid årets slut	543 000	-

Not 13 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 275	118 275
	<u>118 275</u>	<u>118 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 275	-118 275
	<u>-118 275</u>	<u>-118 275</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

[Signature]

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29	456
Summa	29	456

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Sappa	67 331	64 496
Länsförsäkringar	213 303	200 548
Securitas Bevakning	1 943	1 815
Avräkning elavgifter	8 630	-
Ränteintäkter	181 070	183 652
Summa	472 277	450 511

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,75%	2024-08-25--2025-08-24	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-08-23--2025-08-22	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-07-16--2025-07-15	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	3,00%	2024-01-21--2025-01-20	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-28--2025-03-27	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-09-16--2025-09-15	1 000 000	1 000 000
Summa			10 000 000	10 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	1 230 187	1 279 163
Summa	1 230 187	1 279 163

Handwritten signature

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,78%	2026-09-01	2026-09-01	1 671 660	1 691 740
Stadshypotek	4,50%	2025-01-21	2025-01-21	1 502 282	1 609 630
Swedbank Hyp	1,29%	2025-11-25	2025-11-25	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	4,55%	2025-12-01	2025-12-01	341 084	454 772
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	495 150	531 150
Swedbank Hyp	3,435%	2025-03-28	2025-03-28	1 359 000	1 395 000
Stadshypotek	1,74%	2025-04-30	2025-04-30	4 775 000	4 825 000
Stadshypotek	1,67%	2028-09-30	2028-09-30	4 787 500	4 837 500
Stadshypotek	1,73%	2028-10-30	2028-10-30	4 800 000	4 850 000
Stadshypotek	4,23%	2025-06-30	2025-06-30	4 787 500	4 837 500
Stadshypotek	1,47%	2026-01-30	2026-01-30	4 812 500	4 862 500
Stadshypotek	1,45%	2026-03-30	2026-03-30	4 825 000	4 875 000
Stadshypotek	1,47%	2025-06-30	2025-06-30	4 825 000	4 875 000
Stadshypotek	1,79%	2029-09-01	2029-09-01	4 837 500	4 887 500
Stadshypotek	1,70%	2026-12-01	2026-12-01	1 431 720	1 446 480
Stadshypotek	1,75%	2026-12-01	2026-12-01	3 395 000	3 430 000
Stadshypotek	1,88%	2029-12-01	2029-12-01	2 716 000	2 744 000
				54 226 896	55 017 772
Avgår kortfristig del				-20 838 706	-8 439 658
Summa				33 388 190	46 578 114
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				33 388 190	46 578 114
Kortfristig del exklusive amorteringar				20 047 830	7 648 782
Amorteringar nästa år				790 876	790 876
				54 226 896	55 017 772
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 936 100	3 049 800
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				50 500 000	51 177 000

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	57 786 000	57 786 000
Varav i eget förvar	-	-
	57 786 000	57 786 000

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	39 309	4 800
Arbetsgivaravgift	21 703	1 634
Mervärdesskatt	16 083	7 291
Dubbelutbetalad ränta HSB	-	3 494
Summa	77 095	17 219

Not 20 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 776 481	1 467 285
Årets avsättning	530 501	486 697
Uttag under året	-311 768	-177 501
Belopp vid årets utgång	1 995 214	1 776 481

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	21 500	19 000
Styrelse- revisionsarvode, inkl soc avg	-	116 035
Karlskoga Energi & Miljö	372 576	370 328
Luleå Energi	38 076	33 553
Upplupna räntor	113 844	98 683
Förskottsbetalda avgifter/hyror	938 663	865 124
Samhall	-	2 393
Avräkning elavgifter	-	15 980
Summa	1 484 659	1 521 096

Underskrifter

Karlskoga 2025- 04-16



Håkan Tholson



Lars Anderson



Kerstin Karlsson



Patric Pettersson



Lars-Gunnar Nilsson



Roger Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-04-28



Ann-Kristin Karlsson
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 Löten i Karlskoga, org.nr. 776400-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Löten 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 trygghetssätt.

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:

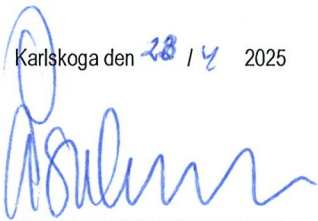
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 28 / 4 2025



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor