

Årsredovisning för

HSB brf Kungsörnen i Karlskoga

776400-1025

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsörnen 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

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Städning har skötts av Lena Wall.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kungsörnen 6, Kungsörnen 7 byggdes år 1939.

Rotrenoverades år 2008.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Bergsmansgatan 12 A - B, Hotellgatan 5 A - B.

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	24	1 101,00
3 r o k	6	372,00
	30	1 473,00

Lokaler: 5 st
P-platser: 29 st

Lokalyta: 167 kvm

Taxeringsvärdet är 12 443 tkr varav byggnadsvärdet är 9 258 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.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-02.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

1987 - Fönsterbyten.

2008 - Rotrenovering.

2015 - Fiber från stadsnätet.

2015 - Handikappsanpassad entré vid Hotellgatan 5B. 

2017 - Asfaltering av parkering vid 5:an
2018 - Fasadrenovering

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Bengt Lundqvist	ordförande
Börge Hedström-Rasmussen	vice ordförande
Lise-Lotte Wallman	sekreterare
Mikael Karlsson	ledamot
Malin Sandberg	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Liselotte Wallman och Börge Hedström-Rasmussen.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Börge Hedström-Rasmusen, Bengt Lundqvist, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Bengt Lundqvist., ersättare Börge Hedström-Rasmusen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

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

Reparation av fuktskada i 2 källarlokalerna. 

Aktiviteter

Inget under året.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 52 tkr, som följer plan.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Lokaler samt förråd beräknas höjas med 2% 2025-01-01.

Årsavgifter beräknas vara oförändrade under 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 284	1 246	1 144	1 128	1 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	132	133	84	54	165
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	789	766	708	708	708
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	563	539	512	521	436
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 299	1 357	1 804	1 888	1 973
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 167	1 219			
Likviditet i % *	263	205	271	243	239
Soliditet i % **	56	53	46	44	43
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	176	177			
Räntekänslighet i % ****	1,6	1,8			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	312	297			
Årsavgifter/totala intäkter i %	87	84			

* 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, uppvärmning och vatten.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	57 180	1 197 025	1 321 156	132 821
Disposition enligt stämmobeslut			132 821	-132 821
Reservering till fond för YU enl.plan		51 000	-51 000	
lanspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				131 582
Belopp vid årets utgång	57 180	1 248 025	1 402 977	131 582

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 453 977
Årets resultat	131 582
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-51 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	1 534 559

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 534 559
-------------------------	------------------

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	1 283 862	1 245 774
Övriga rörelseintäkter	3	58 855	92 526
		<u>1 342 717</u>	<u>1 338 300</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-829 625	-794 127
Underhåll	5	-	-
Personalkostnader	6	-118 302	-148 407
Avskrivningar	7	-157 750	-157 751
Rörelseresultat		<u>237 039</u>	<u>238 016</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 800	3 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-109 257	-108 615
Resultat efter finansiella poster		<u>131 582</u>	<u>132 821</u>
Årets resultat		131 582	132 821

Tilläggsupplysning

Årets resultat	131 582	132 821
Reservering till fond för yttre underhåll	-51 000	-49 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	80 582	83 821

87

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	10	3 973 883	4 131 633
Inventarier	11	-	-
		<u>3 973 883</u>	<u>4 131 633</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 973 884</u>	<u>4 131 634</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	33 343
Swedbank underkonto		232 578	31 858
Övriga fordringar	12	200	3 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 479	30 539
		<u>268 257</u>	<u>99 410</u>
Kassa och bank	14	853 504	859 116
Summa omsättningstillgångar		<u>1 121 761</u>	<u>958 526</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 095 645</u>	<u>5 090 160</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 180	57 180
Fond för yttre underhåll		1 248 025	1 197 025
		<u>1 305 205</u>	<u>1 254 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 402 977	1 321 156
Årets resultat		131 582	132 821
		<u>1 534 559</u>	<u>1 453 977</u>
Summa eget kapital		<u>2 839 764</u>	<u>2 708 182</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	-	417 500
		<u>-</u>	<u>417 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 914 017	1 581 417
Leverantörsskulder		3 900	20 623
Skatteskulder		4 654	13 102
Övriga skulder	16	26 727	32 063
Fond för inre underhåll	17	93 168	100 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	213 415	216 386
		<u>2 255 881</u>	<u>1 964 478</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 095 645</u>	<u>5 090 160</u>

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	131 582	132 821
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 750	157 751
	<u>289 332</u>	<u>290 572</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	289 332	290 572
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	31 872	-27 468
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 197	29 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 007	292 411
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-84 900	-657 769
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 900	-657 769
Årets kassaflöde	195 107	-365 358
Likvida medel vid årets början	890 975	1 256 333
Likvida medel vid årets slut	1 086 082	890 975

SA

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

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 2,2 %. Motorvärmare (markanläggning) är fullt avskrivna.

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	1 162 848	1 127 892
Hyror	124 794	122 262
Summa	1 287 642	1 250 154
Hyresbortfall lokaler, p-platser	-3 780	-4 380
Summa	1 283 862	1 245 774

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten och kabeltv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	32 801
Övriga intäkter	58 855	59 725
Summa	58 855	92 526

I övriga intäkter ingår dels försäljning av städtjänster till HSB brf Lärlingen med 48 332 kr (52 419 kr) och återbäring från Länsförsäkringar med 2 629 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	12 507	20 683
Reparationer och löpande underhåll	63 890	23 165
Uppvärmning	322 159	286 340
El	138 167	128 372
Vatten	51 699	72 512
Sophämtning	22 358	21 779
Övriga avgifter	52 139	46 142
Förvaltningskostnader	97 989	119 398
Kommunal fastighetsavgift	40 815	40 815
Övrigt	27 902	34 921
Summa	829 625	794 127

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 18 104 kr (18 765 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Summa	-	-

SA

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	14 600	15 800
Vicevärdsarvode	15 000	36 000
Löner och övriga ersättningar	58 536	58 518
Sociala kostnader	30 166	38 089
Summa	118 302	148 407

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Anställda	0,2	0,2
Totalt	0,2	0,2

Eventualförpliktelser

Fastigo	1 193	1 084
Summa	1 193	1 084

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	157 750	157 751
Summa	157 750	157 751

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	3 725	3 207
Ränteintäkter, skattekonto	75	213
Summa	3 800	3 420

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	109 257	108 615
Summa	109 257	108 615

84

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	7 492 188	7 492 188
-Vid årets början, markanläggning	204 266	204 266
-Vid årets början, mark	19 555	19 555
	<u>7 716 009</u>	<u>7 716 009</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 584 376	-3 426 625
-Årets avskrivning enligt plan	-157 750	-157 751
	<u>-3 742 126</u>	<u>-3 584 376</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 973 883	4 131 633
Bokfört värde byggnader	3 954 328	4 112 078
Bokfört värde mark	19 555	19 555
Summa	3 973 883	4 131 633

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 12 443 000. Värdeår 1964.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	9 000 000	2 945 000	11 945 000
Lokaler	258 000	240 000	498 000
	<u>9 258 000</u>	<u>3 185 000</u>	<u>12 443 000</u>

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 582	27 582
	<u>27 582</u>	<u>27 582</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 582	-27 582
	<u>-27 582</u>	<u>-27 582</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	200	3 670
Summa	200	3 670

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Sappa	7 199	6 750
Länsförsäkringar	25 400	23 789
Ränteintäkter	2 880	-
Summa	35 479	30 539

89

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	853 504	859 116
Summa	853 504	859 116

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	fn 4,90%	2025-02-20	2025-02-20	843 975	853 875
Stadshypotek	4,75%	2025-06-01	2025-06-01	417 500	422 500
Stadshypotek	fn 5,15%	2025-01-13	2025-01-13	652 542	722 542
				1 914 017	1 998 917
Avgår kortfristig del				-1 914 017	-1 581 417
Summa				-	417 500

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	-	417 500
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 829 117	1 496 517
Amorteringar nästa år	84 900	84 900
	1 914 017	1 998 917

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	339 600	339 600
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	1 489 517	1 574 417

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	4 161 700	4 161 700
	4 161 700	4 161 700

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	5 250	7 110
Arbetsgivaravgift	5 499	7 447
Mervärdesskatt	15 978	17 381
Övrigt	-	125
Summa	26 727	32 063

Not 17 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	100 887	104 187
Uttag under året	-7 719	-3 300
Belopp vid årets utgång	93 168	100 887

SA

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 738	14 884
Karlskoga energi och miljö	57 284	56 775
Luleå energi	4 397	4 000
Upplupna räntor	13 704	15 289
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	16 923	18 405
Förskottsbetalda avgifter/hyror	104 369	107 033
Summa	213 415	216 386 <i>87</i>

Underskrifter

Karlskoga den 22/4-2025

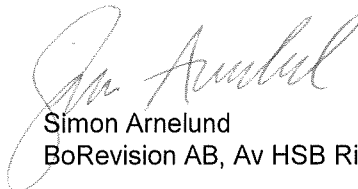

Bengt Lundqvist


Mikael Karlsson


Börge Hedström-Rasmussen


Lise-Lotte Wallman

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4-2025


Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsörnen i Karlskoga, org.nr. 776400–1025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsörnen 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 Kungsörnen 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 april 2025



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige 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.