

Årsredovisning för

HSB brf Fröding i Karlskoga

716411-6209

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 Bostadsrättsförening Fröding 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 Björn Elfström. Mikael Johansson sköter om den yttre förvaltningen. Asteri Facility Solutions sköter om städningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Fastigheter

Föreningens fastighet Gasellen 7 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Gärdesgatan 1 B-C.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	243,00
3 r o k	12	825,00
	18	1 068,00

Garage: 15 st
P-platser: 4 st

Taxeringsvärdet är 9 903 tkr varav byggnadsvärdet är 7 443 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-09-10.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - Stamreovering.
2015 - Byte värmväxlare och cirkulationspump.
2017 - Ny undercentral SA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Conny Andersson	ordförande
Britt Blom	vice ordförande
Helene Elfström	sekreterare
Ann-Charlotte Lundström	ledamot
Malin Sandberg	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Conny Andersson och Britt Blom.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Conny Andersson, Helene Elfström, Johan Røjare, Malin Sandberg och Linda Wahlström, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anna Wiberg samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Conny Andersson, ersättare Helene Elfström.

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Elfström. SA

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 2024-09-10.

Årets underhåll

Ny tumlare - januari 2024.
Ny centrifug - november 2024.
OVK utförd och godkänd.
Altan till pergola.
Byte av två inredörrar.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Årsstämma.
Grillfest - grannrya.
Budgetkonferens.
Fastighetsmässa.
Kurs - ny i styrelsen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4% 2024. Hyror för garage samt biluppställningsplatser beräknas vara oförändrat.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 50 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årsavgifterna höjs med 4% 2025-01-01. Hyror för garage samt biluppställningsplatser beräknas vara oförändrat. SA

Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	801	773	744	725
Resultat efter finansiella poster, tkr	-175	-59	-33	2
Balansomslutning, tkr	3 277	3 545	3 650	3 728
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	739	710	683	663
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	663	567	557	499
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 687	2 718	2 750	2 781
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 219	2 245	-	-
Likviditet i % *	161	188	191	188
Soliditet i % **	3	8	9	10
Sparande, kr/kvm, totalyta***	-	46	-	-
Räntekänslighet	4	3,8	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta****	244	207	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	92	88	-	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** 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.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	267 000	12 578	82 413	-28 538	-58 599
Disposition enligt stämmobeslut				-58 599	58 599
Reservering till fond för YU enl.plan			60 000	-60 000	
lanspråktagande av fond för YU			-77 965	77 966	
Årets resultat					-175 345
Belopp vid årets utgång	267 000	12 578	64 448	-69 171	-175 345

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-87 137
Årets resultat	-175 345
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-60 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	77 965
Summa till stämmans förfogande	-244 517
Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	-244 517

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. 81

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	800 704	772 971
Övriga rörelseintäkter	3	5 756	32 910
		<u>806 460</u>	<u>805 881</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-707 839	-605 371
Underhåll	5	-77 965	-78 650
Personalkostnader	6	-56 578	-51 453
Avskrivningar	7	-66 006	-66 004
Rörelseresultat		<u>-101 928</u>	<u>4 402</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 297	6 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80 714	-69 690
Resultat efter finansiella poster		<u>-175 345</u>	<u>-58 599</u>
Årets resultat		<u>-175 345</u>	<u>-58 599</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-175 345	-58 599
Reservering till fond för yttre underhåll	-60 000	-59 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	77 965	78 650
Resultat efter fondförändring	<u>-157 380</u>	<u>-38 949</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 668 142	2 722 448
Inventarier	11	58 500	70 200
		<u>2 726 642</u>	<u>2 792 648</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 726 643</u>	<u>2 792 649</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 754	-
Swedbank underkonto		213 509	406 124
Övriga fordringar	12	283	3 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 503	27 532
		<u>246 049</u>	<u>436 981</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	104 617	115 393
Summa omsättningstillgångar		<u>550 666</u>	<u>752 374</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 277 309</u>	<u>3 545 023</u>

8a

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		267 000	267 000
Upplåtelseavgifter		12 578	12 578
Fond för yttre underhåll		64 448	82 413
		<u>344 026</u>	<u>361 991</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-69 171	-28 538
Årets resultat		-175 345	-58 599
		<u>-244 516</u>	<u>-87 137</u>
Summa eget kapital		<u>99 510</u>	<u>274 854</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>2 371 963</u>	<u>2 487 959</u>
		2 371 963	2 487 959
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	497 508	415 064
Leverantörsskulder		4 244	18 832
Skatteskulder		4 010	9 075
Övriga skulder	17	7 911	8 951
Fond för inre underhåll	18	151 787	192 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>140 376</u>	<u>138 201</u>
		805 836	782 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 277 309</u>	<u>3 545 023</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-175 345	-58 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	66 006	66 004
	-109 339	7 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-109 339	7 405
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 682	-4 427
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-58 818	-12 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-169 839	-9 664
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-33 552	-33 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 552	-33 552
Årets kassaflöde	-203 391	-43 216
Likvida medel vid årets början	721 517	764 733
Likvida medel vid årets slut	518 126	721 517

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 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 1,21 %. Avskrivning på sophusen sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning på rullgardiner på balkonger sker enligt en rak 10-årig avskrivningsplan.

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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. SA

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	788 760	758 448
Hyror	61 171	60 937
Summa	849 931	819 385
Avsättning till fond för inre underhåll	-49 100	-45 000
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-127	-1 414
Summa	800 704	772 971

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter	3 650	6 250
Övrigt	2 106	26 660
Summa	5 756	32 910

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 2.104 kr (0 kr) .

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning, förbrukningsinventarier	106 637	100 634
Reparationer och löpande underhåll	106 327	56 385
Uppvärmning	184 694	162 504
El	89 398	76 520
Vatten	42 033	28 973
Sophämtning	16 602	16 002
Fastighetsförsäkring, kabel-tv	38 621	33 231
Förvaltningskostnader	73 063	80 795
Kommunal fastighetsavgift	33 678	33 678
Övrigt	16 786	16 649
Summa	707 839	605 371

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12.915 kr (10.361 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	77 965	78 650
	77 965	78 650

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	9 570	8 994
Vicevärdsarvode	35 388	34 896
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 182	1 110
Övriga ersättningar/arvoden	4 082	1 110
Sociala kostnader	6 356	5 343
Summa	56 578	51 453

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	54 306	54 304
Inventarier	11 700	11 700
Summa	66 006	66 004

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	7 268	6 650
Ränteintäkter, skattekonto	29	39
Summa	7 297	6 689

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	80 643	69 690
Räntekostnader, skattekontot	71	-
Summa	80 714	69 690

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 579 391	4 579 391
-Vid årets början, mark	337 900	337 900
	4 917 291	4 917 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 194 843	-2 140 539
-Årets avskrivning enligt plan	-54 306	-54 304
	-2 249 149	-2 194 843
Redovisat värde vid årets slut	2 668 142	2 722 448
Bokfört värde byggnader	2 330 242	2 384 548
Bokfört värde mark	337 900	337 900
Summa	2 668 142	2 722 448

SA

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 9 903 000 kr (7 775 000 kr). Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	7 200 000	2 136 000	9 336 000
Lokaler	243 000	324 000	567 000
	7 443 000	2 460 000	9 903 000

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	152 310	152 310
	<u>152 310</u>	<u>152 310</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-82 110	-70 410
-Årets avskrivning enligt plan	-11 700	-11 700
	<u>-93 810</u>	<u>-82 110</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 500	70 200

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	283	3 325
Summa	<u>283</u>	<u>3 325</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	4 637	4 615
Länsförsäkringar	20 037	18 361
Ränteintäkter	2 829	4 556
Summa	<u>27 503</u>	<u>27 532</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	2,75%	2024-08-01--2025-07-31	200 000	200 000
Summa			<u>200 000</u>	<u>200 000</u>

Not 15 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	104 617	115 393
Summa	<u>104 617</u>	<u>115 393</u>

SA

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,56%	2025-10-30	2025-10-30	469 984	476 012
Stadshypotek	4,54%	2026-06-01	2026-06-01	859 200	868 800
Stadshypotek	2,08%	2029-09-30	2029-09-30	303 775	307 235
Stadshypotek	4,25%	2026-06-01	2026-06-01	381 512	385 976
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	855 000	865 000
				2 869 471	2 903 023
Avgår kortfristig del				-497 508	-415 064
Summa				2 371 963	2 487 959

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	2 371 963	2 487 959
Kortfristig del exklusive amorteringar	463 956	381 512
Amorteringar nästa år	33 552	33 552
	2 869 471	2 903 023

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	134 208	134 208
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	2 701 711	2 735 263

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	3 684 500	3 684 500
	3 684 500	3 684 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt	1 154	884
Arbetsgivaravgift	520	301
Mervärdesskatt	6 237	6 155
Övriga skulder	-	1 611
Summa	7 911	8 951

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	192 087	198 331
Årets avsättning	49 100	45 000
Uttag under året	-89 400	-51 244
Belopp vid årets utgång	151 787	192 087

SA

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 588	9 923
HSB brf Elefanten	5 050	10 323
Luleå Energi	3 273	3 088
Karlskoga Energi och Miljö	33 063	33 830
Upplupna räntor	7 392	7 096
Förskottsbetalda avgifter/hyror	80 010	73 941
Summa	140 376	138 201

Underskrifter

Karlskoga 2025-03-11



Conny Andersson



Britt Blom



Helene Elfström

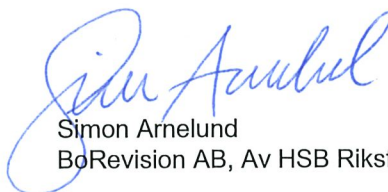


Ann-Charlotte Lundström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-03-17



Anna Wiberg
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fröding i Karlskoga, org.nr. 716411-6209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröding i Karlskoga för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 Fröding 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

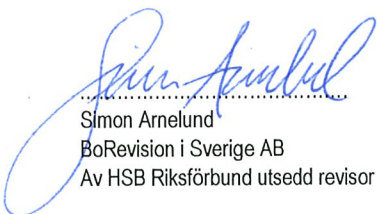
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

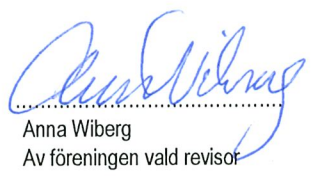
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 17 / 3 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anna Wiberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.