

Årsredovisning för

HSB brf Skogen i Karlskoga

716411-5516

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 brf Skogen 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. Bostadsrättsföreningen har en andel motsvarande 67% i Skogsäng Norra Samfällighetsförening org nr 716411-9823, som består av underhåll av samlingslokal, garage, vägar och övriga markytor.

Förvaltning

Vicevärd har varit Johanna Sidoroff.

Skötseln av den yttre miljön och snöröjning har ombesörjts av Karlskoga Alltjänst AB.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. Extra föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Skogsåsen 20, Skogen 18, Skogsäng No 1, Skogsäng Sö 9 byggdes år 1909, 1918, 1929 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 42 ingångar med adresserna Noravägen 16 A-F, 20 A-F, 26 A-F, 21 A-F, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-F.

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	42	3 538,00
	42	3 538,00

Garage 42 st

Taxeringsvärdet är 27 048 tkr varav byggnadsvärdet är 16 050 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 2024-05-28.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

Byte av fasader och tilläggsisolering samt nya energieffektiva fönster och ytterdörrar 2014-2015.

Nytt låssystem 2015-2016.

Byte varmvattenberedare 2019.

Nya lekanordningar för lekplatser 2019.

Energideklaration förnyad 2019.

Asfaltering vid garagen 2021.

Ny el i garage 2022.

Fordonsladdning 2022.

Reparation skorstenar hus 16, 20 och 26, 2022. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Sixten Österlund	ordförande
Jörgen Jern	vice ordförande
Nathalie Nilsson	sekreterare
Tobias Israelsson	ledamot
Johanna Sidoroff	ledamot
Charlotta Hagberg	ledamot

Eva Sandwall adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jörgen Jern, Tobias Israelsson och Charlotta Hagberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sixten Österlund, Jörgen Jern, Johan Røjare Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Peter Christensen samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Sixten Österlund, ersättare Charlotta Hagberg.

Valberedning

Valberedningen har varit Lena Karlsson. 

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

Ytdränering/borttagning av träd runt gavlar.

Aktiviteter

Gemensam vår och höststädning, årsmöte, fastighetsmässan, budgetkonferens, kurser gm HSB Karlskoga-Degerfors.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% 2024.

Framtida underhåll

Målning av samtliga hus, 16,20,26,21,23,25 och 27.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 148 tkr.

Årsavgifterna höjs med 5% 2025-01-01. *U
Ake*

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 204	2 147	2 046	2 060
Resultat efter finansiella poster, tkr	352	217	521	483
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	620	604	578	582
Driftskostnader, kr /kvm, totalyta bostad	355	372	274	260
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 901	1 952	2 002	2 052
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 901	1 952	-	-
Likviditet i % **	531	493	443	466
Soliditet i % ***	52	50	49	47
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	182	146	-	-
Räntekänslighet *****	3	3	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	47	39	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	99	99	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår inte hushållsel och värme då medlemmarna tecknar privata abonnemang för detta.

** Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder

(Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

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

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

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

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för el och vatten. Värme och hushållsel ingår inte eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för dessa kostnader.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	529 300	3 438 437	3 626 106	216 741
Disposition enligt stämmobeslut			216 741	-216 741
Reservering till fond för YU enl.plan		114 000	-114 000	
Anspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				352 063
Belopp vid årets utgång	529 300	3 552 437	3 728 847	352 063

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 842 847
Årets resultat	352 063
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-114 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	4 080 910
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	4 080 910
Summa	4 080 910

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	2 204 114	2 147 024
Övriga rörelseintäkter	3	20 046	17 377
		2 224 160	2 164 401
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 255 774	-1 314 792
Underhåll	5	-	-8 194
Personalkostnader	6	-210 551	-219 003
Avskrivningar	7	-292 486	-292 488
Rörelseresultat		465 348	329 925
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	95 410	67 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-208 695	-181 142
Resultat efter finansiella poster		352 063	216 741
Årets resultat		352 063	216 741

Tilläggsupplysning

Årets resultat	352 063	216 741
Reservering till fond för yttre underhåll	-114 000	-139 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	8 194
Resultat efter fondförändring	238 063	85 935

Box

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	10 070 333	10 362 819
Inventarier	11	-	-
		10 070 333	10 362 819
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		10 070 334	10 362 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	1 825
Swedbank underkonto		1 304 110	919 054
Övriga fordringar	12	431	649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	206 439	193 184
		1 510 980	1 114 712
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	3 100 000	3 100 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 105 796	1 023 292
Summa omsättningstillgångar		5 716 776	5 238 004
SUMMA TILLGÅNGAR		15 787 110	15 600 824

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		529 300	529 300
Fond för yttre underhåll		3 552 437	3 438 437
		4 081 737	3 967 737
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 728 847	3 626 106
Årets resultat		352 063	216 741
		4 080 910	3 842 847
Summa eget kapital		8 162 647	7 810 584
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 311 449	5 323 505
		4 311 449	5 323 505
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 415 594	1 581 722
Leverantörsskulder		13 311	51 360
Aktuell skatteskuld		39 653	50 377
Övriga skulder	17	32 501	60 447
Fond för inre underhåll	18	499 354	484 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	312 601	238 514
		3 313 014	2 466 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 787 110	15 600 824

U
Abk

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	352 063	216 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	292 486	292 488
	<u>644 549</u>	<u>509 229</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	644 549	509 229
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 212	235 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 406	-56 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	645 743	687 861
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-178 184	-178 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 184	-178 184
Årets kassaflöde	467 559	509 677
Likvida medel vid årets början	5 042 346	4 532 669
Likvida medel vid årets slut	5 509 905	5 042 346

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,4 %.

Avskrivning markanläggning rak avskrivningsplan 20 år, Lekplats rak avskrivningsplan 10 år.

Laddboxar rak avskrivningsplan 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 346 396	2 278 152
Hyror	4 800	3 800
Avgift laddstolpar	-	1 644
Försäljning el, laddstolpar	10 318	6 128
Summa	2 361 514	2 289 724
Avsättning till fond för inre underhåll	-154 000	-141 300
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-3 400	-1 400
Summa	2 204 114	2 147 024

I årsavgifter ingår gemensam el och vatten. Värme och hushållsel ingår inte då medlemmarna tecknar egna abonnemang.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	9 960	-
Överlåtelseavgifter	9 375	16 340
Övriga intäkter	711	1 037
Summa	20 046	17 377

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	78 421	114 813
Reparationer och löpande underhåll	271 970	288 809
El	19 442	18 019
Vatten	147 611	119 079
Sophämtning	89 563	87 462
Övriga avgifter	113 792	99 632
Förvaltningskostnader	93 854	111 700
Samfällighetskostnader	203 340	275 012
Kommunal fastighetsavgift	202 860	161 865
Övrigt	34 921	38 401
Summa	1 255 774	1 314 792

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 125 kr (12 200 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	8 194
Summa	-	8 194

AW

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	60 007	57 918
Vicevärdsarvode	45 488	44 352
Övriga ersättningar	55 870	65 495
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 633	3 006
Sociala kostnader	46 553	48 232
Summa	210 551	219 003

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	249 806	249 807
Markanläggningar	42 680	42 681
Summa	292 486	292 488

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	95 092	67 873
Ränteintäkter, skattekonto	318	85
Summa	95 410	67 958

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	208 675	178 971
Räntekostnader skattekonto	20	2 171
Summa	208 695	181 142

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 976 417	17 976 417
-Vid årets början, mark	1 506 250	1 506 250
-Markanläggning	530 495	530 495
	<u>20 013 162</u>	<u>20 013 162</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 650 343	-9 357 855
-Årets avskrivning enligt plan	-292 486	-292 488
	<u>-9 942 829</u>	<u>-9 650 343</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 070 333	10 362 819
Bokfört värde byggnader	8 295 635	8 545 441
Bokfört värde mark	1 506 250	1 506 250
Bokfört värde markanläggning	268 448	311 128
Summa	10 070 333	10 362 819

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 27 048 000 kr (21 582 000 kr) . Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	16 050 000	10 998 000	27 048 000
	<u>16 050 000</u>	<u>10 998 000</u>	<u>27 048 000</u>

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 345	39 345
	<u>39 345</u>	<u>39 345</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 345	-39 345
	<u>-39 345</u>	<u>-39 345</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	431	649
Summa	431	649

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	5 382	5 379
Skogsäng N samfällighetsförening, avgift kvartal 1	50 616	50 835
Länsförsäkringar	94 628	88 249
Ränteintäkter	55 813	48 721
Summa	206 439	193 184

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga				
Bunden placering	2,75%	2024-03-13--2025-03-12	500 000	500 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-20--2025-03-19	500 000	500 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-22--2025-03-21	500 000	500 000
Bunden placering	2,75%	2024-09-01--2025-08-31	600 000	600 000
Bunden placering	2,75%	2024-09-26--2025-09-25	500 000	500 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-26--2025-03-25	500 000	500 000
Summa			3 100 000	3 100 000

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	1 105 796	1 023 292
Summa	1 105 796	1 023 292

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,54%	2026-06-01	2026-06-01	230 934	291 938
Stadshypotek	5,15%	2025-01-13	2025-01-13	498 538	549 666
Stadshypotek	4,11%	2027-06-01	2027-06-01	905 000	915 000
Stadshypotek	4,54%	2026-06-01	2026-06-01	1 810 000	1 830 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	1 810 000	1 830 000
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	1 472 571	1 488 623
				6 727 043	6 905 227
Avgår kortfristig del				-2 415 594	-1 581 722
Summa				4 311 449	5 323 505
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				4 311 449	5 323 505
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 237 410	1 403 538
Amorteringar nästa år				178 184	178 184
				6 727 043	6 905 227
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				638 700	699 700
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				5 910 200	6 027 400

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	10 395 000	10 395 000
Varav i eget förvar	-110 000	-110 000
	10 285 000	10 285 000

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	15 399	28 378
Arbetsgivaravgift	15 680	26 573
Mervärdesskatt	1 422	2 552
Dubbelutbetalad ränta HSB	-	2 944
Summa	32 501	60 447

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	484 315	453 661
Årets avsättning	154 000	141 300
Uttag under året	-138 961	-110 646
Belopp vid årets utgång	499 354	484 315

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 500	11 500
Karlskoga Energi & Miljö	21 831	19 582
Luleå Energi	281	416
Karlskoga Alltjänst	46 587	16 058
Upplupna räntor	8 535	9 196
Förskottsbetalda avgifter/hyror	221 867	181 762
Summa	312 601	238 514

Underskrifter

Karlskoga 2025-05-12



Sixten Österlund



Nathalie Nilsson



Tobias Israelsson



Jörgen Jern



Charlotta Hagberg

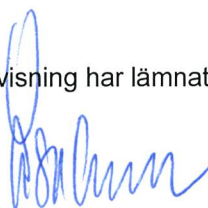


Johanna Sidoroff

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-05-19



Peter Christensen
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 Skogen i Karlskoga, org.nr. 716411-5516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogen 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 Skogen 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:

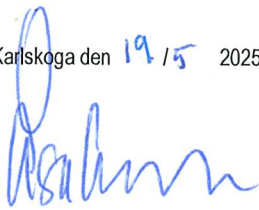
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 19/5 2025



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Christensen
Av föreningen vald revisor