

Årsredovisning för

HSB brf Tusenskönan nr 6 i Karlskoga

716453-0664

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-14
15

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tusenskönan nr 6 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 Camilla Kihl. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen och TL Trädgård Granbergsdal har skött den yttre förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Tusenskönan nr 6 byggdes år 1990.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 28 ingångar med adresserna Dalhemsvägen 2 A - H, 4 A - F, Salemsvägen 1 A - H, 3 A - F.

Föreningens 28 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2,5 r o k	4	295,20
3 r o k	20	1 576,00
4 r o k	4	397,20
	28	2 268,40

Carport: 28 st

Taxeringsvärdet är 18 235 tkr varav byggnadsvärdet är 15 400 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2024-09-01.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1998 Målade alla carportar
2016 Takbyte i trapphus, vindskivor
2016 Panelbyte i soprummen
2016 Omålning carport
2018 Målning
2018 Asfaltering
2019 Dörrbyten (Ytterdörrar 28 st)

SA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar (29) varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Weidenhag	ordförande
Siri Edströmer	ledamot
Juhani Tolonen	ledamot
Thomas Kilenius	ledamot
Liselotte Hermansson	adjungerad utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Siri Edströmer, Thomas Kilenius och Juhani Tolonen.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Siri Edströmer, Peter Weidenhag, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Sven Skyllkvist samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Ingen deltog.

Valberedning

Valberedning har bestått av styrelsen.

Väsentliga händelser under året

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

Byte av ventilationssystem inklusive köksfläktar.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Inga aktiviteter under året. *St*

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 2% 2024.

Bilupställningsplatser höjdes med 14,3% 2024.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 78 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2024.

Årsavgifter beräknas höjas med 2% 2025-01-01.

Carport beräknas höjas med 25 kronor under 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 946	1 893	1 862	1 860	1 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	250	324	4 951	95	524
Balansomslutning, tkr	27 475	26 965	26 886	22 158	22 054
Avgifts & hyresbortfall, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	824	808	796	796	796
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	353	349	283	289	267
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	6 093	6 170	6 245	6 321	6 397
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	6 093	6 170			
Likviditet i % *	530	1 015	776	664	808
Soliditet i % **	47	47	46	33	33
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	327	338			
Räntekänslighet i % ****	7,4	7,6			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	165	144			
Årsavgift/totala intäkter i %	96	96			

* 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 energikostnaden per kvm ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	3 721 000	75 750	8 497 953	324 383
Disposition enligt stämmobeslut			324 383	-324 383
Reservering till fond för YU enl.plan		77 000	-77 001	
lanspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				249 932
Belopp vid årets utgång	3 721 000	152 750	8 745 335	249 932

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	8 822 335
Årets resultat	249 932
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-77 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	-
Summa	8 995 267

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	8 995 267
-------------------------	-----------------

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	1 946 383	1 892 578
Övriga rörelseintäkter	3	9 175	14 302
		<u>1 955 558</u>	<u>1 906 880</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-801 722	-792 240
Personalkostnader	6	-79 718	-70 748
Av- och nedskrivningar av materialla anläggningstillgångar	7	-491 538	-441 535
Rörelseresultat		<u>582 580</u>	<u>602 357</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 824	52 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-398 472	-330 677
Resultat efter finansiella poster		<u>249 932</u>	<u>324 383</u>
Årets resultat		<u>249 932</u>	<u>324 383</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	249 932	324 383
Reservering till fond för yttre underhåll	-77 000	-74 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-
Resultat efter fondförändring	<u>172 932</u>	<u>250 383</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	22 407 666	21 649 173
		<u>22 407 666</u>	<u>21 649 173</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 407 667</u>	<u>21 649 174</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Swedbank underkonto		2 254 312	2 208 964
Övriga fordringar	11	292	26 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	110 233	93 617
		<u>2 364 837</u>	<u>2 328 945</u>
Kortfristiga placeringar	13	1 800 000	1 800 000
Kassa och bank	14	902 398	1 186 486
Summa omsättningstillgångar		<u>5 067 235</u>	<u>5 315 431</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 474 902</u>	<u>26 964 605</u>

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 721 000	3 721 000
Fond för yttre underhåll		152 750	75 750
		<u>3 873 750</u>	<u>3 796 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 745 335	8 497 953
Årets resultat		249 932	324 383
		<u>8 995 267</u>	<u>8 822 336</u>
Summa eget kapital		<u>12 869 017</u>	<u>12 619 086</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 356 097	8 428 713
		<u>10 356 097</u>	<u>8 428 713</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 465 841	5 565 309
Leverantörsskulder		430 055	10 662
Skatteskulder		5 197	4 155
Övriga skulder	16	15 710	21 442
Fond för inre underhåll	17	53 578	54 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	279 407	260 889
		<u>4 249 788</u>	<u>5 916 806</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 474 902</u>	<u>26 964 605</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	249 932	324 383
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	491 538	441 535
	<u>741 470</u>	<u>765 918</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 470	765 918
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 685	135 906
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	433 220	-74 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183 375	827 778
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 250 031	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 250 031	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-172 084	-172 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 084	-172 084
Årets kassaflöde	-238 740	655 694
Likvida medel vid årets början	5 195 450	4 539 756
Likvida medel vid årets slut	4 956 710	5 195 450

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker 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 1,66%.

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	1 868 952	1 832 328
Hyror	67 202	58 456
Fsg el laddstolpar	12 029	2 669
Summa	1 948 183	1 893 453
Hyresbortfall garage, p-platser	-1 800	-875
Summa	1 946 383	1 892 578

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	9 352
Övrigt	9 175	4 950
Summa	9 175	14 302

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 4 750 kr (0 kr).

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel/förbrukningsmaterial, snöröjning, OVK	44 554	17 735
Reparationer och löpande underhåll	89 191	155 306
Uppvärmning	235 681	215 347
El	48 609	39 123
Vatten	90 135	73 191
Sophämtning	44 448	39 606
Övriga avgifter	88 792	80 408
Förvaltningskostnader	91 938	102 766
Kommunal fastighetsavgift	45 640	44 492
Övrigt	22 734	24 266
Summa	801 722	792 240

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15 206 kr (14 694 kr).

Not 5 Underhåll

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

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	23 632	18 308
Vicevärdsarvode	35 263	33 321
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 490	4 550
Sociala kostnader	18 333	14 569
Summa	79 718	70 748

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Av-och nedskrivningar av materialla anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	476 284	426 282
Markanläggningar	15 254	15 253
Summa	491 538	441 535

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	65 788	52 662
Ränteintäkter, skattekonto	36	41
Summa	65 824	52 703

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	398 472	330 677
Summa	398 472	330 677

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	27 568 218	27 568 218
-Nyanskaffningar, byggnad	1 250 031	-
-Utrangeringar, byggnad	-353 767	-
-Vid årets början, mark	1 300 000	1 300 000
	<u>29 764 482</u>	<u>28 868 218</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 219 045	-6 777 510
-Återföring ack avskrivn vid utrangering	353 767	-
-Årets avskrivning enligt plan	-491 538	-441 535
	<u>-7 356 816</u>	<u>-7 219 045</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 407 666	21 649 173
Bokfört värde byggnader	21 107 666	20 349 173
Bokfört värde mark	1 300 000	1 300 000
Summa	22 407 666	21 649 173

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18 235 000 kr. Värdeår 1991.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	15 400 000	2 835 000	18 235 000
	<u>15 400 000</u>	<u>2 835 000</u>	<u>18 235 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	292	756
Momsfordran	-	25 608
Summa	292	26 364

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	11 462	11 461
Länsförsäkringar	47 886	42 948
Ränteintäkter	50 885	39 208
Summa	110 233	93 617

SA

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,75%	2024-03-03--2025-03-02	150 000	150 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-03--2025-03-02	150 000	150 000
Bunden placering	3,00%	2024-01-14--2025-01-13	500 000	500 000
Bunden placering	3,00%	2024-01-23--2025-01-22	500 000	500 000
Bunden placering	2,75%	2024-04-02--2025-04-01	500 000	500 000
Summa			1 800 000	1 800 000

De bundna placeringar som förfaller i början av 2025 får 1,85 % ränta på 1 år.

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	902 398	1 186 486
Summa	902 398	1 186 486

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	2 375 000	2 400 000
Swedbank hypotek	2,76%	2027-09-24	2027-09-24	1 865 250	1 865 250
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	1 875 000	1 925 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	2 184 558	2 207 434
Stadshypotek	4,69%	2026-07-30	2026-07-30	1 289 525	1 303 281
Stadshypotek	4,65%	2027-09-01	2027-09-01	1 748 675	1 767 327
Stadshypotek	fn 4,54%	2025-02-04	2025-02-04	1 152 975	1 173 875
Stadshypotek	3,47%	2027-07-30	2027-07-30	1 330 955	1 351 855
				13 821 938	13 994 022
Avgår kortfristig del				-3 465 841	-5 565 309
Summa				10 356 097	8 428 713

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	10 356 097	8 428 713
Kortfristig del exklusive amorteringar	3 293 757	5 393 225
Amorteringar nästa år	172 084	172 084
	13 821 938	13 994 022

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	688 336	688 336
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	12 961 518	13 133 602

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	25 003 000	25 003 000
	25 003 000	25 003 000

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	8 138	6 941
Arbetsgivaravgifter personal	7 572	5 738
Övrigt	-	8 763
Summa	15 710	21 442

Not 17 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	54 349	54 349
Uttag under året	-771	-
Belopp vid årets utgång	53 578	54 349

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 519	11 438
MR Entreprenad	1 389	-
Karlskoga Energi och Miljö	43 249	41 573
Luleå Energi	1 713	1 702
Upplupna räntor	52 990	49 156
Förskottsbetalda avgifter/hyror	166 547	157 020
Summa	279 407	260 889

Underskrifter

Karlskoga 2025-03-13



Peter Weidenhag



Thomas Kilenius



Siri Edströmer



Juhani Tolonen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3-2025



Sven Skyllkvist
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tusenskönan nr 6 i Karlskoga, org.nr. 716453-0664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tusenskönan nr 6 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Tusenskönan nr 6 i Karlskoga för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

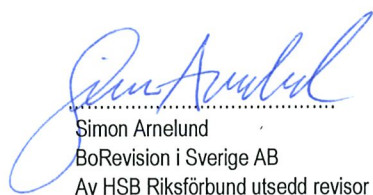
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 19/3 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Sven Skjellkvist
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 Åredovisnings- 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.