

Årsredovisning för

HSB brf Brickegården i Karlskoga

776400-0936

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-5
6
7-8
9
10-16
16

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brickegården 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 Anders Axelsson. Fastighetsskötare har varit Christer Forsberg. Mehdija Gibovic har skött om städning.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-24.

Fastigheter

Föreningens fastighet Gäddan 2 byggdes år 1943.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Vindarnas väg 2 A-E, 4 A-E, 6 A-E, 8 A-D, 10 A-D, 12 A-C.

Föreningens 154 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	119	5 593,00
3 r o k	35	1 995,00
	154	7 588,00

Lokaler: 2 st
P-platser: 60 st

Taxeringsvärdet är 46 445 tkr varav byggnadsvärdet är 36 188 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 2024-09-11

Energideklaration är utförd 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

Fönsterbyten, 80-talet.
Dränering av hus 12, 2016.
Rotreovering och uppgradering badrum, 2019-2021
Nya laddstolpar, förberett för elbilar, 2022

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 155 (155) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Liselott Nilsson	ordförande
Lena Bergström	sekreterare
Ann-Cathrine Wirf	ledamot
Christer Forsberg	ledamot
Jorunn Belsvik	ledamot

Johan Røjare/Linda Wahlström adjungerade utsedda av HSB Karlskoga-Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Forsberg, Ann-Cathrine Wirf och Lena Bergström.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Liselott Nilsson, Lena Bergström, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Liselott Nilsson, ersättare Lena Bergström.

Valberedning

Valberedningen har varit Rita Fuchs ordförande och Irene Lindau. 

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.

Byte av balkonger samt dränering har påbörjats under år 2024 och kommer att slutföras under år 2025, till en beräknad kostnad av 19 300 000 kr, varav 17 300 000 kr avser balkongbytet. Kostnaden finansieras delvis med egna medel och resterande med lån.

Årets underhåll

Fönstertvätt trapphus.
En ny tvättmaskin.

Aktiviteter

Grillkväll.
Adventskaffe.
Sittgympa.
Informationsmöte med Balco.
Fastighetsmässan.
Stickcafé.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 10% under 2024. Hyror för lokaler och p-platser var oförändrade.

Framtida underhåll

Balkongbyte.
Dränering av hus 2-10.
Fasad.
Lagning källartrappor.
Omfogning skorsten.

Budget för år 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 124 tkr.

Årsavgifterna höjs med 19% 2025-01-01. Hyror för lokaler och p-platser beräknas vara oförändrade under 2025. 

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 736	6 131	5 841	5 816
Resultat efter finansiella poster, tkr	803	547	547	-225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	870	802	763	763
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	508	479	441	428
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 129	3 640	3 678	3 715
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 905	3 443	-	-
Likviditet i % **	188	357	280	221
Soliditet i % ***	18	19	17	16
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	181	135	-	-
Räntekänslighet *****	5	5	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	330	309	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	97	94	-	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

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

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

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

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

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	244 700	20 000	2 371 483	3 728 424	547 144
Disposition enligt stämmobeslut				547 144	-547 144
Reservering till fond för YU enl.plan			134 000	-134 000	
lanspråktagande av fond för YU			-62 593	62 593	
Årets resultat					803 215
Belopp vid årets utgång	244 700	20 000	2 442 890	4 204 161	803 215

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 275 568
Årets resultat	803 215
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-134 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	62 593
Summa till stämmans förfogande	5 007 376
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	5 007 376
Summa	5 007 376

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	6 736 397	6 131 181
Övriga rörelseintäkter	3	46 788	257 108
		6 783 185	6 388 289
Fastighetskostnader			
Drift	4	-3 852 343	-3 637 382
Underhåll	5	-62 593	-164 669
Personalkostnader	6	-1 099 945	-1 057 772
Avskrivningar	7	-587 259	-587 258
Rörelseresultat		1 181 045	941 208
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	150 524	112 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-528 354	-506 822
Resultat efter finansiella poster		803 215	547 144
Årets resultat		803 215	547 144

Tilläggsupplysning

Årets resultat	803 215	547 144
Reservering till fond för yttre underhåll	-134 000	-201 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	62 593	164 669
Resultat efter fondförändring	731 808	510 813

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	28 062 790	28 650 049
Pågående nyanläggningar	11	6 105 264	-
Inventarier	12	-	-
		<u>34 168 054</u>	<u>28 650 049</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 168 055</u>	<u>28 650 050</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 770	1 905
Swedbank underkonto		2 211 497	1 475 660
Övriga fordringar	13	57 878	75 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	241 784	223 612
		<u>2 523 929</u>	<u>1 776 698</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	5 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	2 252 680	986 559
Summa omsättningstillgångar		<u>9 776 609</u>	<u>7 763 257</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 944 664</u>	<u>36 413 307</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		244 700	244 700
Upplåtelseavgifter		20 000	20 000
Fond för yttre underhåll		2 442 890	2 371 483
		<u>2 707 590</u>	<u>2 636 183</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 204 161	3 728 424
Årets resultat		803 215	547 144
		<u>5 007 376</u>	<u>4 275 568</u>
Summa eget kapital		<u>7 714 966</u>	<u>6 911 751</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	21 369 300	21 955 624
		<u>21 369 300</u>	<u>21 955 624</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	9 959 953	5 664 608
Leverantörsskulder		2 675 615	32 848
Aktuell skatteskuld		2 201	23 207
Övriga skulder	18	170 199	89 966
Fond för inre underhåll	19	698 462	628 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 353 968	1 106 309
		<u>14 860 398</u>	<u>7 545 932</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>43 944 664</u>	<u>36 413 307</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	803 215	547 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	587 259	587 258
	<u>1 390 474</u>	<u>1 134 402</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 390 474	1 134 402
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 394	105 690
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 019 123	-473 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 398 203	766 360
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 105 264	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 105 264	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	-
Amortering av låneskulder	-290 979	-287 242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 709 021	-287 242
Årets kassaflöde	2 001 960	479 118
Likvida medel vid årets början	7 462 218	6 983 101
Likvida medel vid årets slut	9 464 178	7 462 219

CA

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 anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,3 %. Markanläggning skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 30 år, laddstolpar 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. SA

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	6 695 604	6 086 772
Hyror	148 240	149 001
Försäljning el laddstolpar	3 740	561
Summa	6 847 584	6 236 334
Avsättning till fond för inre underhåll	-93 005	-85 306
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-18 182	-19 847
Summa	6 736 397	6 131 181

I årsavgifter ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	11 458	-
Överlåtelse- och pantavgifter	24 500	38 275
Elstöd	-	213 227
Återföring revisionsarvode 2023	5 800	-
Övriga intäkter	5 030	5 606
Summa	46 788	257 108

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	43 219	9 140
Reparationer och löpande underhåll	103 584	98 399
Uppvärmning	1 451 494	1 288 224
El	781 856	701 440
Vatten	415 478	486 177
Sophämtning	236 929	237 952
Övriga avgifter	226 604	205 930
Förvaltningskostnader	339 037	344 685
Kommunal fastighetsskatt	146 650	146 650
Övrigt	107 492	118 785
Summa	3 852 343	3 637 382

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 27 375 kr (17 375 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	62 593	164 669
Summa	62 593	164 669

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	71 384	61 000
Vicevärdsarvode	133 485	131 952
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	-	4 445
Löner och övriga ersättningar	599 616	549 795
Sociala kostnader	295 460	310 580
Summa	1 099 945	1 057 772

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Anställda	1,5	1,5
Totalt	1,5	1,5

Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo	2 519	3 040
Summa	2 519	3 040

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	544 756	544 754
Markanläggningar	42 503	42 504
Summa	587 259	587 258

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	149 997	112 531
Ränteintäkter, skattekonto	14	227
Övrigt	513	-
Summa	150 524	112 758

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	528 135	506 822
Räntekostnader skattekontot	219	-
Summa	528 354	506 822

SA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheten Gäddan 2 i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	44 014 358	44 014 358
-Vid årets början, markanläggningar	795 114	795 114
-Vid årets början, mark	95 000	95 000
	44 904 472	44 904 472
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 254 423	-15 667 165
-Årets avskrivning enligt plan	-587 259	-587 258
	-16 841 682	-16 254 423
Redovisat värde vid årets slut	28 062 790	28 650 049
Bokfört värde byggnader	27 424 218	27 968 974
Bokfört värde markanläggningar	543 572	586 075
Bokfört värde mark	95 000	95 000
Summa	28 062 790	28 650 049

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 46 445 000 kr. Värdeår 1952.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	36 000 000	9 400 000	45 400 000
Lokaler	188 000	857 000	1 045 000
	36 188 000	10 257 000	46 445 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
-Investeringar	6 105 264	-
Redovisat värde vid årets slut	6 105 264	-

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	330 825	330 825
	330 825	330 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-330 825	-330 825
	-330 825	-330 825
Redovisat värde vid årets slut	-	-

SA

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	251	911
Fordringar hos anställda	57 627	74 610
Summa	57 878	75 521

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2	31 722	31 562
Länsförsäkringar	106 194	100 356
Ränteintäkter	103 868	91 694
Summa	241 784	223 612

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,75%	2024-03-03--2025-03-02	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-02-29--2025-02-27	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-09-13--2025-09-12	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	2,75%	2024-03-02--2025-03-01	1 000 000	1 000 000
Summa			5 000 000	5 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	2 252 680	986 559
Summa	2 252 680	986 559

SA

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank hyp	3,36%	2025-11-25	2025-11-25	623 644	638 644
Swedbank hyp	1,59%	2025-03-25	2025-03-25	1 753 109	1 819 088
Swedbank hyp	4,04%	2028-03-24	2028-03-24	2 410 000	2 410 000
Swedbank hyp	1,49%	2027-04-23	2027-04-23	2 410 000	2 410 000
Stadshypotek, omplacerat				-	4 800 000
Stadshypotek	3,17%	2025-12-01	2025-12-01	2 375 000	-
Stadshypotek	3,13%	2027-12-01	2027-12-01	2 375 000	-
Stadshypotek, nytt lån	3,39%	2027-12-30	2027-12-30	4 000 000	-
Stadshypotek	1,83%	2028-06-30	2028-06-30	4 787 500	4 837 500
Stadshypotek	1,47%	2025-12-30	2025-12-30	4 800 000	4 850 000
Stadshypotek	1,45%	2026-03-30	2026-03-30	4 825 000	4 875 000
Stadshypotek	1,64%	2026-12-30	2026-12-30	970 000	980 000
				31 329 253	27 620 232
Avgår kortfristig del				-9 959 953	-5 664 608
Summa				21 369 300	21 955 624
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				21 369 300	21 955 624
Kortfristig del exklusive amorteringar				9 391 828	5 373 644
Amorteringar nästa år				568 125	290 964
				31 329 253	27 620 232
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 316 800	1 205 648
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				28 444 300	26 123 600

Lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 468 700	32 468 700
Varav i eget förvar	-	-
	32 468 700	32 468 700

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	16 609	34 522
Arbetsgivaravgift	10 766	26 773
Mervärdesskatt (uttagsskatt ingår)	142 824	26 684
Dubbelutbetald ränta HSB	-	1 987
Summa	170 199	89 966

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	628 994	614 571
Årets avsättning	93 005	85 306
Uttag under året	-23 537	-70 883
Belopp vid årets utgång	698 462	628 994

84

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision, revisionsarvode	22 500	17 000
Styrelsearvode, inkl soc avg	91 000	-
Revisionsarvode, förtroendevald revisor, inkl soc avg	-	5 800
Luleå Energi	28 783	28 668
Karlskoga Energi & Miljö AB	287 778	292 407
Upplupna räntor	84 159	69 298
Löneskatt	-	1 586
Semesterlöneskuld inkl soc avg	183 217	140 924
Förskottsbetalda avgifter/hyror	656 531	550 626
Summa	1 353 968	1 106 309

Underskrifter

Karlskoga 2025-05-05

Liselott Nilsson



Lenå Bergström



Ann-Cathrine Wirf



Christer Forsberg



Jorunn Belsvik



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-05-07



Simon Arnelund
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 Brickegården i Karlskoga, org.nr. 776400-0936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brickegården i Karlskoga för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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. SA

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brickegården i Karlskoga för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 7 maj 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB