

Årsredovisning för

HSB brf Centrum i Karlskoga

776400-0951

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-5
6
7-8
9
10-15
16

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Centrum 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 Roger Sjöborg.

Samhall ombesörjer lokalvård.

Yttre förvaltning har ombesörjts av Samhall t o m 24-09-30 därefter av TL Trädgård & Skog.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kungsörnen 8, Kungsörnen 9, Korpen 1, Korpen 2, Kråkan 8, Kråkan 9 byggdes år 1941-42.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Hotellgatan 3 A-B, 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B, Bergsmansgatan 10 A-B.

Föreningens 74 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	12	469,00
2 r o k	23	1 247,00
3 r o k	38	2 820,50
4 r o k	1	99,50
	74	4 636,00
Lokaler:	32	1 452,00
Garage:	4	
P-platser:	59	

Taxeringsvärdet är 42 519 tkr varav byggnadsvärdet är 30 990 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 2024-08-27.

Energideklaration är utförd år 2020. 

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1980 - Fönsterbyten
1990 - Stamrenovering
1995 - Nya tak
2000 - Nya dräneringar
2005 - Balkonger
2013 - Nya tvättstugor
2013 - Bastu och gym-lokal
2015 - Dränering fastighet
2015 - Skorstenar
2018 - Renovering lokal Hotellgatan 3
2019 - Ny undercentral
2019 - Byte av värmeväxlare
2019-2020 Byte av entrédörrar
2020 - Radonåtgärd Hotellgatan 8-10
2021 - Asfaltering, målning
2022 - Renovering källare Hotellgatan 8

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 75 (75) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Andreas Ahlin	ordförande
Katarina Gustavsson	vice ordförande
Dan Höijer Stagnell	sekreterare
Ludvig Ahlin	ledamot
Lars-Erik Olsson	ledamot
Ingrid Jonsson	ledamot

I tur att gå ur styrelsen är ledamöterna Katarina Gustavsson och Ingrid Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Andreas Ahlin, Katarina Gustavsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde var Andreas Ahlin, ersättare Katarina Gustavsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Sten Jonsson och Ulf Hahne. *U. Hahne*

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

Källarrenovering Hotellgatan 10,
Taktvätt Hotellgatan 4 och underhåll.
Ny leverantör yttre miljö.
Blommor i egen regi.
Målat bänkar.

Aktiviteter

Plantering blommor och målat bänkar våren 2024.
Glöggmingel för medlemmarna 8 december.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1,5% under 2024.
Hyror för lokaler höjdes med 2% under 2024.
Garageplatser och p-platser var oförändrade under 2024.

Framtida underhåll

Taktvätt/underhåll av 2 stycken tak.
Renovering av burspråk/träpaneler.
Installation LED belysning vindar.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 219 tkr.

Årsavgifterna beräknas höjas med 7% under 2025.
Hyror för lokaler beräknas höjas med 5% under 2025.
Garageplatser och p-platser beräknas vara oförändrade under 2025. *hax*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 180	4 121	4 006	3 883
Resultat efter finansiella poster, tkr	-135	280	479	444
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	612	614	602	596
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	695	623	574	583
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 007	2 059	2 112	2 165
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 462	1 500	-	-
Likviditet i % **	151	149	120	83
Soliditet i % ***	17	18	16	13
Sparande, kr/kvm, totalyta****	84	135	-	-
Räntekänslighet*****	3	3	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	252	229	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	66	66	-	-

* 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.

Upplysning vid förlust

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

u
Am

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	188 847	133 570	502 305	1 257 039	279 776
Disposition enligt stämmobeslut				279 776	-279 776
Reservering till fond för YU enl.plan			214 000	-214 000	
lanspråktagande av fond för YU			-249 138	249 138	
Årets resultat					-139 975
Belopp vid årets utgång	188 847	133 570	467 167	1 571 953	-139 975

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 536 815
Årets resultat	-139 975
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-214 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	249 138
Summa till stämmans förfogande	1 431 978

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 431 978
	1 431 978

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	4 180 354	4 120 939
Övriga rörelseintäkter	3	20 583	84 965
		<u>4 200 937</u>	<u>4 205 904</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-3 221 699	-2 887 317
Periodiskt underhåll	5	-249 138	-219 822
Personalkostnader	6	-183 788	-164 147
Avskrivningar	7	-425 156	-431 126
Rörelseresultat		<u>121 156</u>	<u>503 492</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 770	26 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-264 007	-250 002
Resultat efter finansiella poster		<u>-135 081</u>	<u>279 776</u>
Skatt på årets resultat		-4 894	-
Årets resultat		<u>-139 975</u>	<u>279 776</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-139 975	279 776
Reservering till fond för yttre underhåll	-214 000	-140 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	249 138	219 822
Resultat efter fondförändring	<u>-104 837</u>	<u>359 598</u>

hax

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	10 442 522	10 847 553
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	60 375	80 500
Inventarier	12	-	-
		10 502 897	10 928 053
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		10 502 898	10 928 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	-
Swedbank underkonto		1 230 195	1 227 510
Övriga fordringar	13	11 542	6 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	120 843	108 116
		1 362 580	1 342 237
Kassa och bank	15	938 052	895 572
Summa omsättningstillgångar		2 300 632	2 237 809
SUMMA TILLGÅNGAR		12 803 530	13 165 863

Ann

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 847	188 847
Upplåtelseavgifter		133 570	133 570
Fond för yttre underhåll		467 167	502 305
		<u>789 584</u>	<u>824 722</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 571 953	1 257 039
Årets resultat		-139 975	279 776
		<u>1 431 978</u>	<u>1 536 815</u>
Summa eget kapital		<u>2 221 562</u>	<u>2 361 537</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 121 435	4 102 145
		<u>6 121 435</u>	<u>4 102 145</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 183 093	5 444 512
Leverantörsskulder		27 065	170 197
Aktuell skatteskuld		10 925	9 441
Övriga skulder	17	44 701	30 366
Fond för inre underhåll	18	482 611	452 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	712 138	594 964
		<u>4 460 533</u>	<u>6 702 181</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 803 530</u>	<u>13 165 863</u>

Rak

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	-135 081	279 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	425 156	431 126
	290 075	710 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 075	710 902
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 657	21 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	14 875	57 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 293	789 680
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-16 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-16 834
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-242 129	-245 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-242 129	-245 832
Årets kassaflöde	45 164	527 014
Likvida medel vid årets början	2 123 082	1 596 068
Likvida medel vid årets slut	2 168 246	2 123 082

hax

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker 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 1,5 %. Restauranganpassning rak avskrivningsplan 15 år, laddboxar 10 år, samt garage 3,6%.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på Styrsystem värme (Bastech samt EcoGuard) sker enligt en rak 10-årig plan.

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	2 889 924	2 847 132
Hyror	1 337 072	1 272 234
Elavgifter	44 627	41 503
Försäljning av solenergi	13 144	23 043
Försäljning el laddstolpar	54 015	38 484
Summa	4 338 782	4 222 396
Avsättning till fond för inre underhåll	-98 300	-90 200
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-60 128	-11 257
Summa	4 180 354	4 120 939

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	10 147	-
Överlåtelseavgift	10 425	14 850
Elstöd	-	70 110
Övrigt	11	5
Summa	20 583	84 965

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	417 819	401 558
Reparationer och löpande underhåll	462 215	343 932
Uppvärmning	983 676	884 166
El	367 483	334 757
Vatten	255 169	236 753
Sophämtning	85 766	86 974
Övriga avgifter	144 226	127 330
Förvaltningskostnader	227 264	238 356
Kommunal fastighetsavgift	160 790	160 790
Övrigt	117 291	72 701
Summa	3 221 699	2 887 317

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 525 kr (17 400 kr). *Max*

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	249 138	219 822
Summa	249 138	219 822

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	66 700	59 212
Vicevärdsarvode	77 744	73 444
Löner och övriga ersättningar	10 350	7 288
Sociala kostnader	28 994	24 203
Summa	183 788	164 147

Inga anställda fanns under året.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	388 067	394 038
Markanläggningar	16 964	16 963
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 125	20 125
Summa	425 156	431 126

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, kortfr placering	7 531	7 597
Ränteintäkter, KFM	-	640
Ränteintäkter, skattekonto	239	49
Ändrad skatt beslut SKV	-	18 000
Summa	7 770	26 286

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader skulder	264 007	249 873
Räntekostnader, skattekonto	-	129
Summa	264 007	250 002

nik

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	24 866 195	24 866 195
-Vid årets början, markanläggningar	169 634	152 800
- Nyanskaffningar, markanläggningar	-	16 834
-Vid årets början, mark	90 300	90 300
	<u>25 126 129</u>	<u>25 126 129</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 278 576	-13 867 575
-Årets avskrivning enligt plan	-405 031	-411 001
	<u>-14 683 607</u>	<u>-14 278 576</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 442 522	10 847 553
Bokfört värde byggnader	10 231 795	10 619 862
Bokfört värde markanläggningar	120 427	137 391
Bokfört värde mark	90 300	90 300
Summa	10 442 522	10 847 553

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 42 519 000. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	26 000 000	9 200 000	35 200 000
Lokaler	4 990 000	2 329 000	7 319 000
	<u>30 990 000</u>	<u>11 529 000</u>	<u>42 519 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	201 250	201 250
	<u>201 250</u>	<u>201 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-120 750	-100 625
-Årets avskrivning enligt plan	-20 125	-20 125
	<u>-140 875</u>	<u>-120 750</u>
Redovisat värde vid årets slut	60 375	80 500

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 705	91 705
	<u>91 705</u>	<u>91 705</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-91 705	-91 705
	<u>-91 705</u>	<u>-91 705</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

8/10

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	215	381
Mervärdesskatt	11 327	6 230
Summa	11 542	6 611

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2 Sverige AB	14 452	14 226
Länsförsäkringar	94 394	87 322
Q Security	2 996	2 436
Elavräkning	-	4 132
Elförbrukning laddstolpar	6 453	-
Ränteintäkter	2 548	-
Summa	120 843	108 116

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 458	892
Företagskonto	935 594	894 680
Summa	938 052	895 572

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,75%	2025-01-30	2025-01-30	492 399	503 508
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	1 071 470	1 110 790
Stadshypotek	4,40%	2025-03-10	2025-03-10	88 193	89 397
Stadshypotek	4,29%	2026-03-30	2026-03-30	892 500	902 500
Stadshypotek	3,48%	2027-06-01	2027-06-01	895 000	905 000
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	1 615 000	1 632 000
Swedbank Hypotek	4,12%	2025-02-28	2025-02-28	1 538 500	1 538 500
Swedbank Hypotek	1,51%	2025-10-24	2025-10-24	885 517	936 849
Swedbank Hypotek	2,76%	2027-09-24	2027-09-24	885 517	936 849
Swedbank Hypotek	1,67%	2026-02-25	2026-02-25	940 432	991 264
				9 304 528	9 546 657
Avgår kortfristig del				-3 183 093	-5 444 512
Summa				6 121 435	4 102 145
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				6 121 435	4 102 145
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 937 261	5 198 680
Amorteringar nästa år				245 832	245 832
				9 304 528	9 546 657
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				983 328	983 328
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				8 075 368	8 317 497

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	12 750 850	12 750 850
Varav i eget förvar	-	-
	12 750 850	12 750 850

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	2 099	1 990
Arbetsgivaravgift	715	677
Mervärdesskatt	41 887	25 401
Dubbelutbetalad ränta HSB	-	2 298
Summa	44 701	30 366

Not 18 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	452 701	418 050
Årets avsättning	98 300	90 200
Uttag under året	-68 390	-55 549
Belopp vid årets utgång	482 611	452 701

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 100	14 200
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	86 700	-
Upplupna räntor	27 589	19 970
Förskottsbetalda avgifter/hyror	378 880	345 653
Karlskoga Energi & Miljö	188 632	190 570
Luleå Energi	14 237	13 294
Samhall	-	11 277
Summa	712 138	594 964

Underskrifter

Karlskoga 2025-04-15



Andreas Ahlin



Katarina Gustavsson



Dan Höjjer Stagnell



Ludvig Ahlin



Ingrid Jonsson



Lars-Erik Olsson



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-04-22



Asa 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 Centrum i Karlskoga, org.nr. 776400-0951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum i Karlskoga för räkenskapsåret 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.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 22/4 2025

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor