

Årsredovisning för
HSB brf Alen i Degerfors
776400-0969

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



Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alen i Degerfors 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 Degerfors.

Förvaltning

Vicevärd har varit Conny Holmertz. Trappstädningen har utförts av Nya Hambostäd AB. Yttre förvaltning har skötts av Karlskoga Alltjänst AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Fastigheter

Föreningens fastighet Agen 21:16 byggdes år 1962.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Ängsvägen 3 A-C, Skolgatan 9 A-B.

Föreningens 51 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	15	531,00
2 r o k	24	1 363,50
3 r o k	12	820,50
	51	2 715,00

Lokaler: 2 st
Garage: 15 st
P-platser: 14 st

Taxeringsvärdet är 10 585 tkr varav byggnadsvärdet är 8 507 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 2024-08-29.

Energideklaration är utförd år 2020.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2004 - Fönsterbyte.
2007 - Rotrenovering.
2011 - Ny värmecentral.
2013 - Nya entrépartier.
2014 - Tvättstuga nyanlagd. SA

2015 - Översyn reparation rökluckor.
2017 - OVK.
2018 - Dörrbyte lägenheter.
2019 - Översyn av avvattningssystem.
2019 - Entrédörrar.
2020 - Garageportar.
2021 - Fasadrenovering.
2022 - Balkongreparationer.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Per Cavallie	ordförande
Kauko Keskiniva	vice ordförande
Jan Karlsson	sekreterare
Lars Bäckman	ledamot
Gary Öberg	ledamot

Anne Taaveniku	suppleant
Tomas Dahlström	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Cavallie, Kauko Keskiniva samt suppleanterna Tomas Dahlström och Anne Taaveniku.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Cavallie, Kauko Keskiniva, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Benny Christensen samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per Cavallie ersättare Kauko Keskiniva.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Norén, ordförande samt Stig Emilsson.

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. *SA*

Årets Underhåll

Nya p-platser.
Asfaltslagning.
Rökluckor.
Byte reparation dörrstängare.
Byte cirkulationspump värmecentral.

Aktiviteter

Föreningen har deltagit på budgetkonferens, energiinformation, fastighetsmessa mm.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4,9% 2024.
Garage höjdes med 10% 2024.
Bilupställningsplatser höjdes med 42% 2024.

Framtida underhåll

Källargolv - målning.
Porttelefoner.
Asfaltslagning.
Uppdatering uteplats.
Underhåll/översyn avluftningsrör vindar.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 53 tkr.

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


Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 443	2 322	2 249	2 113	2 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	499	307	-771	440	632
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	860	822	798	767	767
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	549	569	483	471	414
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 431	2 522	2 654	2 039	2 155
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 089	2 168			
Likviditet i % *	432	350	214	292	265
Soliditet i % **	37	34	28	41	37
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	226	198			
Räntekänslighet ****	2,8	3,1			
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	261	233			
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95	89			

* 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.

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

**** 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.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	120 695	-	3 384 161	307 374
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-192 626	-307 374
Reservering till fond för YU enl.plan		77 000	-77 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				498 783
Belopp vid årets utgång	120 695	577 000	3 114 535	498 783

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 191 535
Årets resultat	498 783
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-77 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarade årets kostnad	-
Summan till stämmans förfogande	3 613 318
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	3 613 318
Summa	3 613 318

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 443 420	2 321 905
Övriga rörelseintäkter	3	19 716	191 898
		<u>2 463 136</u>	<u>2 513 803</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 489 553	-1 543 874
Underhåll	5	-	-190 045
Personalkostnader	6	-136 250	-116 194
Avskrivningar	7	-216 379	-216 376
Rörelseresultat		<u>620 954</u>	<u>447 314</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	36 587	24 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-158 758	-163 983
Resultat efter finansiella poster		<u>498 783</u>	<u>307 374</u>
Årets resultat		<u>498 783</u>	<u>307 374</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	498 783	307 374
Reservering till fond för yttre underhåll	-77 000	-50 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	50 000
Resultat efter fondförändring	<u>421 783</u>	<u>307 374</u> <i>SA</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	7 651 409	7 867 788
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Maskiner och inventarier	12	-	-
Pågående nyanläggningar	13	46 437	-
		7 697 846	7 867 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		7 697 847	7 867 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 649	-
Swedbank underkonto		1 227 320	698 409
Övriga fordringar	14	301	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 666	68 018
		1 306 936	766 654
Kortfristiga placeringar	16	900 000	900 000
Kassa och bank	17	1 649 949	1 745 639
Summa omsättningstillgångar		3 856 885	3 412 293
SUMMA TILLGÅNGAR		11 554 732	11 280 082 SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		120 695	120 695
Fond för yttre underhåll		577 000	-
		<u>697 695</u>	<u>120 695</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 114 535	3 384 161
Årets resultat		498 783	307 374
		<u>3 613 318</u>	<u>3 691 535</u>
Summa eget kapital		<u>4 311 013</u>	<u>3 812 230</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	<u>1 285 350</u>	<u>4 620 798</u>
		1 285 350	4 620 798
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 314 925	2 227 409
Leverantörsskulder		144 783	79 025
Aktuell Skatteskuld		903	5 226
Övriga skulder	19	2 590	4 942
Fond för inre underhåll	20	153 639	190 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	<u>341 529</u>	<u>339 703</u>
		5 958 369	2 847 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 554 732</u>	<u>11 280 082</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	498 783	307 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	216 379	216 376
	<u>715 162</u>	<u>523 750</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	715 162	523 750
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 372	16 871
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	23 799	-1 010 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 589	-469 526
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 437	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 437	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-247 932	-356 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 932	-356 228
Årets kassaflöde	433 220	-825 754
Likvida medel vid årets början	3 344 048	4 169 802
Likvida medel vid årets slut	3 777 268	3 344 048

SA

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader 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 1,82 %. Laddboxar, rak avskrivning 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	2 335 761	2 230 956
Hyror	160 280	145 732
Elavgifter	8 176	3 915
Summa	2 504 217	2 380 603
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-60 797	-58 698
Summa	2 443 420	2 321 905

I årsavgiften ingår kostnad för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	4 817	-
Försäkrings- och skadeståndersättning	-	129 584
Övrigt	14 899	62 314
Summa	19 716	191 898

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 9 625 kr (5 200 kr), samt elstöd med 0 kr (53 609 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	125 363	168 470
Reparationer och löpande underhåll	132 592	265 185
Uppvärmning	443 770	383 701
El	178 883	166 685
Vatten	202 574	185 315
Sophämtning	69 111	54 175
Övriga avgifter	119 239	112 415
Förvaltningskostnader	144 968	141 677
Kommunal fastighetsavgift	35 388	35 388
Övrigt	37 665	30 863
Summa	1 489 553	1 543 874

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 600 kr (12 200 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	190 045
Summa	-	190 045

8

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	54 542	41 607
Vicevärdsarvode	36 516	36 006
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 467	1 334
Lön och övriga ersättningar	27 012	19 175
Sociala kostnader	16 713	18 072
Summa	136 250	116 194

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	214 659	214 656
Markanläggningar	1 720	1 720
Summa	216 379	216 376

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	36 580	24 023
Ränteintäkter, skattekonto	7	20
Summa	36 587	24 043

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	158 653	163 983
Räntekostnader, skattekonto	45	-
Övrigt	60	-
Summa	158 758	163 983

SA

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Agen 21:16 i Degerfors.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	11 805 129	11 805 129
-Vid årets början, markanläggningar	230 947	230 947
-Vid årets början, mark	205 000	205 000
	<u>12 241 076</u>	<u>12 241 076</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 373 288	-4 156 912
-Årets avskrivning enligt plan	-216 379	-216 376
	<u>-4 589 667</u>	<u>-4 373 288</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 651 409	7 867 788
Bokfört värde byggnader	7 432 792	7 647 451
Bokfört värde markanläggningar	13 617	15 337
Bokfört värde mark	205 000	205 000
Summa	7 651 409	7 867 788

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 10 585 000. Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	8 200 000	1 866 000	10 066 000
Lokaler	307 000	212 000	519 000
	<u>8 507 000</u>	<u>2 078 000</u>	<u>10 585 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	144 219	144 219
	<u>144 219</u>	<u>144 219</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 219	-144 219
	<u>-144 219</u>	<u>-144 219</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 693	31 693
	<u>31 693</u>	<u>31 693</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 693	-31 693
	<u>-31 693</u>	<u>-31 693</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

SA

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	-
Pågående nyanläggning	46 437	-
Summa	46 437	-

Avser parkeringsplatser som färdigställs under 2025.

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	301	227
Summa	301	227

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	12 803	7 875
Sappa	18 743	17 979
Länsförsäkringar	45 120	42 164
Summa	76 666	68 018

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	2,75%	2024-09-19--2025-09-18	600 000	600 000
Bunden placering	2,75%	2024-09-07--2025-09-06	300 000	300 000
Summa			900 000	900 000

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 357	3 972
Företagskonto	1 644 592	1 741 667
Summa	1 649 949	1 745 639

SA

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,210%	2025-09-01	2025-09-01	99 960	112 860
Stadshypotek	f.n 5.150%	2025-01-13	2025-01-13	634 500	652 500
Swedbank hypotek	4,029%	2025-02-28	2028-02-28	1 344 977	1 405 429
Swedbank hypotek	1,640%	2026-11-25	2026-11-25	1 345 838	1 406 326
Swedbank hypotek, löst under 2024				-	36 092
Swedbank hypotek	1,35%	2025-08-25	2025-08-25	875 000	875 000
Swedbank hypotek	2,55%	2025-03-25	2025-03-25	2 300 000	2 360 000
				6 600 275	6 848 207
Avgår kortfristig del				-5 314 925	-2 227 409
Summa				1 285 350	4 620 798
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				1 285 350	4 620 798
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 103 085	1 979 477
Amorteringar nästa år				211 840	247 932
				6 600 275	6 848 207
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				847 360	847 360
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				5 541 075	5 752 915

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	9 162 500	9 162 500
	9 162 500	9 162 500

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	1 932	912
Arbetsgivaravgift	658	311
Mervärdesskatt	-	979
Övriga skulder	-	2 740
Summa	2 590	4 942

Not 20 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	190 749	214 949
Uttag under året	-37 110	-24 200
Belopp vid årets utgång	153 639	190 749

87

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 975	11 500
Upplupna räntor	25 391	24 276
Förskottsbetalda avgifter/hyror	226 886	216 636
Luleå Energi	6 166	5 913
Degerfors Energi	71 111	64 384
Karlskoga Alltjänst	-	16 994
Summa	341 529	339 703 SA

Underskrifter

Karlskoga 2025-03-19



Per Cavallie



Kauko Keskiniva



Jan Karlsson



Lars Bäckman

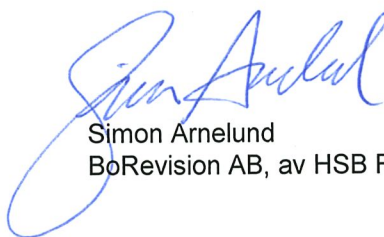


Gary Öberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-03-27



Benny Christensen
Föreningsvald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alen i Degerfors, org.nr. 776400-0969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alen i Degerfors 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.
- 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.
- 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.
- 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. SA

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 Alen i Degerfors för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Degerfors den 27/3 2025


Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Benny Christensen
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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