

Årsredovisning för

HSB brf Laxen i Karlskoga

776400-0910

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassafödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laxen 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 Jussi Lehtoniemi. Fastighetsskötare har varit Rikard Nielsen. Lena Wall har ombesörjt lokalvård. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Laxen 4 byggdes år 1958 samt Laxen 8 byggdes 2008. Laxen 11 ingår i fastigheten från år 2011.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Laxgården 1 A - C, 2 A - B, 3 A - D, 4 A - B.

Föreningens 117 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	23	896,00
2 r o k	28	1 444,00
3 r o k	60	4 327,50
4 r o k	6	622,50
	117	7 290,00

Lokaler: 1 st

Garage: 55 st

P-platser: 69 st

Taxeringsvärdet är 45 632 tkr varav byggnadsvärdet är 35 711 tkr.

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

Fastighetsdeklaration utförd 2019.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-08-31.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1987 - Fönsterbyten

2001 - Stamrenovering

2009 - Dörrbyten i lägenheter



2010 - Byte av värmeväxlare
2017 - Termostat och avstängningsventiler för värme
2017 - Trappor och räcken vid hus 2
2021 - Renovering övernattningslägenhet
2023 - Balkongrenovering

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 118 (118) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Jussi Lehtoniemi	ordförande
Christina Jakobsson	vice ordförande
Christer Nälemark	sekreterare
Karin Fernström	ledamot
Magnus Svensson	ledamot
Zirvan Parlayan	ledamot
Niklas Karlsson	adjungerad, utsedd av HSB Karlskoga Degerfors

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Magnus Svensson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jussi Lehtoniemi, Christer Nälemark, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Jussi Lehtoniemi med Christer Nälemark som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning under året.



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

Återställning grönytor.
Asfaltering.
Lekpark omgjord från grunden.

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 5% 2024.

Hyror på garage och parkeringsplatser var oförändrade under 2024.

Framtida underhåll

Reparation av grunder, fasadputs, målning.
5.an festvåning.
Byte av belysning i fastigheter.

Budget för 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 185 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Årsavgifter höjdes med 7% fr o m 2025-01-01

Hyror på garage och parkeringsplatser höjdes med 10% fr o m 2025-01-01. 

Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 869	6 562	5 315	5 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	-344	398	471	142
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	923	879	704	704
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	466	434	427	451
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 560	4 681	4 043	1 497
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 079	4 187	-	-
Likviditet i % *	49	78	217	241
Soliditet i % **	15	15	16	30
Sparande, kr/kvm, totalyta***	150	144	-	-
Räntekänslighet****	5	5	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	280	263	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	95	92	-	-

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

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

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Upplysning vid förlust

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

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	233 085	1 125 768	4 680 810	398 044
Disposition enligt stämmobeslut			398 044	-398 044
Reservering till fond för YU enl.plan		133 000	-133 000	
Anspråktagande av fond för YU		-658 179	658 179	
Årets resultat				-343 908
Belopp vid årets utgång	233 085	600 589	5 604 033	-343 908

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 078 854
Årets resultat	-343 908
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-133 000
anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	658 179
Summa	5 260 125

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 260 125
	5 260 125

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	6 869 370	6 561 901
Övriga rörelseintäkter	3	45 023	207 775
		<u>6 914 393</u>	<u>6 769 676</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 398 915	-3 166 847
Underhåll	5	-658 179	-71 875
Personalkostnader	6	-1 042 616	-1 062 585
Avskrivningar	7	-904 156	-885 236
Rörelseresultat		<u>910 527</u>	<u>1 583 133</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35 722	66 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 290 157	-1 251 199
Resultat efter finansiella poster		<u>-343 908</u>	<u>398 044</u>
Årets resultat		<u>-343 908</u>	<u>398 044</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-343 908	398 044
Reservering till fond för yttre underhåll	-133 000	-189 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	658 179	71 875
Resultat efter fondförändring	<u>181 271</u>	<u>280 919</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	40 145 594	40 671 305
Inventarier	12	-	-
		40 145 594	40 671 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		40 145 595	40 671 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 475	11 791
Swedbank underkonto		75 829	16 176
Övriga fordringar	13	376	1 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117 347	138 597
		197 027	167 638
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	700 000	2 700 000
<i>Kassa och bank</i>	16	670 252	642 590
Summa omsättningstillgångar		1 567 279	3 510 228
SUMMA TILLGÅNGAR		41 712 874	44 181 534

Handwritten signature

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		233 085	233 085
Fond för yttre underhåll		600 589	1 125 768
		<u>833 674</u>	<u>1 358 853</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 604 033	4 680 810
Årets resultat		-343 908	398 044
		<u>5 260 125</u>	<u>5 078 854</u>
Summa eget kapital		<u>6 093 799</u>	<u>6 437 707</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	25 059 431	24 144 598
		<u>25 059 431</u>	<u>24 144 598</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	8 184 273	9 977 118
Leverantörsskulder		28 561	1 370 556
Skatteskulder		9 665	30 368
Övriga skulder	18	190 736	186 715
Fond för inre underhåll	19	983 657	916 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 162 752	1 117 713
		<u>10 559 644</u>	<u>13 599 229</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 712 874</u>	<u>44 181 534</u>

*u
dru*

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	-343 908	398 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	904 156	885 236
	<u>560 248</u>	<u>1 283 280</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	560 248	1 283 280
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 264	-27 892
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 246 740	1 494 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-656 228	2 749 657
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-378 445	-10 227 597
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-378 445	-10 227 597
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	5 500 000
Amortering av låneskulder	-878 012	-850 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-878 012	4 649 488
Årets kassaflöde	-1 912 685	-2 828 452
Likvida medel vid årets början	3 358 765	6 187 217
Likvida medel vid årets slut	1 446 080	3 358 765

Row

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 1,60 %. Avskrivning på garage sker enligt en rak 30-årig plan.

Markanläggning

Installation av 4 st radonbrunnar, sker enligt en rak 25-årig plan. Lekplats, sker enligt en rak 20-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	6 731 388	6 410 784
Hyrer	334 978	328 390
Summa	7 066 366	6 739 174
 Avsättning till fond för inre underhåll	-176 999	-162 401
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-19 997	-14 872
Summa	6 869 370	6 561 901

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgift	14 850	14 325
Återbäring från Länsförsäkringar	11 025	-
Ersättning från Försäkringskassan - sjuklönekostnader	19 134	-
Övriga intäkter	14	193 450
Summa	45 023	207 775

I summan övriga intäkter ingår Elstöd med 0 kr (178.324 kr.)

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	50 219	33 517
Reparationer och löpande underhåll	270 604	204 324
Uppvärmning	1 331 675	1 188 293
El	698 533	637 716
Vatten	252 055	316 765
Sophämtning	148 506	157 951
Fastighetsförsäkring, kabel tv, bredband	154 130	136 292
Förvaltningskostnader	269 799	265 232
Kommunal fastighetsavgift	148 320	148 320
Övrigt	75 074	78 437
Summa	3 398 915	3 166 847

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 26 768 kr (13 510 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	658 179	71 875
Summa	658 179	71 875

*U
Ö*

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	56 975	52 235
Vicevärdsarvode	121 739	117 876
Övriga arvoden, löner och andra ersättningar	4 759	52 611
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	-	2 359
Sociala kostnader	52 241	62 435
Summa	235 714	287 516

Anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och ersättningar	470 616	459 459
Sociala kostnader inklusive uttagsskatt	336 286	315 610
Summa	806 902	775 069

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Anställda	1,3	1,3
Totalt	1,3	1,3

Eventualförpliktelser

Fastigo	9 412	8 786
Summa	9 412	8 786

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	877 458	877 461
Markanläggningar	26 698	7 775
Summa	904 156	885 236

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	35 538	65 613
Ränteintäkter, skattekonto	184	497
Summa	35 722	66 110

Handwritten signature

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	1 290 157	1 251 199
Summa	1 290 157	1 251 199

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	54 824 600	27 571 351
-Nyanskaffningar, byggnad	-	10 227 597
-Omklassificerat	-	18 996 471
-Utrangering, byggnad	-	-1 970 819
-Vid årets början, markanläggning	194 386	194 386
-Nyanskaffningar, markanläggning	378 445	-
-Vid årets början, mark	471 635	471 635
	55 869 066	55 490 621
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 819 316	-15 904 899
-Utrangering	-	1 970 819
-Årets avskrivning enligt plan	-904 156	-885 236
	-15 723 472	-14 819 316
Redovisat värde vid årets slut	40 145 594	40 671 305
Bokfört värde byggnader	39 166 703	40 044 161
Bokfört värde markanläggning	507 256	155 509
Bokfört värde mark	471 635	471 635
Summa	40 145 594	40 671 305

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 45.632.000 kr. Värdeår 1958.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	35 000 000	9 000 000	44 000 000
Lokaler	711 000	921 000	1 632 000
	35 711 000	9 921 000	45 632 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	18 996 471
Pågående anläggning	-	-
Omklassificeringar	-	-18 996 471
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Handwritten signature

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	605 404	605 404
	605 404	605 404
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-605 404	-605 404
	-605 404	-605 404
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	376	755
Övriga kortfristiga fordringar	-	319
Summa	376	1 074

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2 Sverige	12 404	12 339
Länsförsäkringar	101 484	94 014
Ränteintäkter	3 459	32 244
Summa	117 347	138 597

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering		Avbruten 25/1-24	-	1 000 000
Bunden placering	1,85%	Avbruten del 26/11-24	700 000	900 000
Bunden placering		Avbruten 25/1,8/3,26/3,26/11-24	-	800 000
Summa			700 000	2 700 000

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	670 252	642 590
	670 252	642 590

u
are

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,17%	2026-01-30	2026-01-30	420 724	425 792
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	328 410	459 774
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	1 361 542	1 377 058
Stadshypotek	4,15%	2025-02-20	2025-02-20	1 770 046	1 790 994
Stadshypotek	4,99%	2026-09-30	2026-09-30	2 774 454	2 803 970
Stadshypotek	4,02%	2027-12-01	2027-12-01	3 840 000	3 920 000
Stadshypotek	3,90%	2026-09-01	2026-09-01	4 775 000	4 875 000
Stadshypotek	3,91%	2025-09-01	2025-09-01	4 775 000	4 875 000
Stadshypotek	3,25%	2026-09-01	2026-09-01	4 775 000	4 875 000
Stadshypotek	3,98%	2030-12-30	2030-12-30	5 307 500	5 417 500
Swedbank Hypotek	3,08%	2025-04-25	2025-04-25	347 477	367 477
Swedbank Hypotek	1,77%	2027-12-22	2027-12-22	963 625	1 025 125
Swedbank Hypotek	3,989%	2025-01-28	2025-01-28	668 050	732 150
Swedbank Hypotek	3,06%	2027-09-24	2027-09-24	1 136 876	1 176 876
Summa				33 243 704	34 121 716
Avgår kortfristig del				-8 184 273	-9 977 118
Summa				25 059 431	24 144 598

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	25 059 431	24 144 598
Kortfristig del exklusive amorteringar	7 355 525	9 099 106
Amorteringar nästa år	828 748	878 012
	33 243 704	34 121 716

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 232 902	3 315 002
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	29 182 054	29 928 702

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	38 750 000	38 750 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	38 750 000	38 750 000

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	13 604	14 558
Arbetsgivaravgift	15 754	16 495
Mervärdesskatt (Uttagsskatt)	161 378	150 991
HSB Karlskoga Degerfors	-	4 671
Summa	190 736	186 715

Not 19 Fond för inre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	916 759	862 006
Årets avsättning	176 999	162 401
Uttag under året	-110 101	-107 648
Belopp vid årets utgång	983 657	916 759

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	20 085	12 817
Upplupna räntor	146 509	168 298
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	97 006	96 996
Förskottsbetalda avgifter/hyror	618 080	549 712
FORA	1 882	-
Karlskoga Energi o Miljö	253 305	249 145
Luleå Energi	25 885	23 782
Sandvikens El	-	15 504
Preem	-	1 459
Summa	1 162 752	1 117 713

Underskrifter

Karlskoga 2025-



Jussi Lehtoniemi



Christina Jakobsson



Christer Nälemark



Karin Fernström



Magnus Svensson



Zirvan Parlayan

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2025-04-30



Åsa Axell

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laxen i Karlskoga, org.nr. 776400-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laxen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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 Laxen 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 överträdelse 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 30/4 2025

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

