



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vättern i Karlsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vättern i Karlsborg med säte i Karlsborg org.nr. 766600-0950 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlsborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Asken 13	1950-11-08	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	579
1	1 bostadsrättslokal hyrs ut (hyresrätt 130 kvm)	0
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	867
13	p-platser	0
Totalt 31 objekt		1 446

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva-Cari Österman	Ordförande
Ebbe Johansson	Ledamot
Eva-Maria Eghammer	Ledamot
Ann Olofsson	Ledamot
Anton Berglind	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva-Cari Österman, Ann Olofsson och Anton Berglind.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ebbe Johansson, Eva-Cari Österman och Eva-Maria Eghammer.

Revisorer har varit: Erik Gagnehed vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 12 varav 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-10.

Underhåll:

- Cyckelboden - träpanel reparerats. Därefter har hela boden målats.
- Pizzeria Maria - reparation och målning av träpanel, hänggrännor och stuprör.
- Tvättstugan - reparation och målning av väggar.
- Hus A och B - renovering av fasader, entréer och socklar.
- Fasadvätt och takbehandling.
- Staket har reparerats.
- Häck mot ICAs parkering har ersatts med ny häck. Samtidigt åtgärdades asfalten.
- Balkongdörrar - besiktning.
- Övrigt hänvisning till underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1986 Totalrenovering

2019 Balkongrenovering

Övrigt hänvisning till tidigare Årsredovisningar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- OVK - Obligatorisk ventilationsbesiktning 2025.
- Övrigt hänvisning till underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17 varav 16 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	183	313	241	192	228
Skuldsättning, kr/kvm	934	955	976	997	1 017
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	934	955	976	997	1 017
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	239	186	215	209	172
Årsavgifter, kr/kvm	781	759	716	684	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	99	90	87
Totala intäkter, kr/kvm	794	777	727	764	665
Nettoomsättning, tkr	1 146	1 118	1 051	1 001	962
Resultat efter finansiella poster, tkr	-269	183	92	-244	-235
Soliditet, %	38	44	40	36	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-228 005
Årets resultat, kr	-269 441
Reservation till underhållsfond, kr	-126 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	477 102
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-146 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-146 344
------------------------------------	-----------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-269 441 kr
Avsättning till underhållsfond	-126 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>477 102 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	351 102 kr

Resultat efter fondförändring	81 661 kr
--------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 145 653	1 118 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 181	5 879
Summa Rörelseintäkter		1 147 834	1 123 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 267 155	-774 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 135	-54 338
Personalkostnader	Not 6	-31 390	-38 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-57 024	-57 024
Summa Rörelsekostnader		-1 402 704	-924 842
Rörelseresultat		-254 870	199 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 261	9 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 832	-25 371
Summa Finansiella poster		-14 571	-15 823
Resultat efter finansiella poster		-269 441	183 326
Resultat före skatt		-269 441	183 326
Årets resultat		-269 441	183 326



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	1 716 390	1 773 414
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 716 390	1 773 414

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	501	501
Summa Finansiella anläggningstillgångar		501	501

Summa Anläggningstillgångar		1 716 891	1 773 915
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 433	24 026
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	804 112	505 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 494	26 420
Summa Kortfristiga fordringar		834 039	556 303

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	500 000

Summa Omsättningstillgångar		834 039	1 056 303
-----------------------------	--	---------	-----------

Summa Tillgångar		2 550 930	2 830 217
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	44 095	44 095
Fond för yttre underhåll	1 077 628	1 428 730
Summa Bundet eget kapital	1 121 723	1 472 825

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	123 097	-411 331
Årets resultat	-269 441	183 326
Summa Ansamlad förlust	-146 344	-228 005

Summa Eget kapital

975 379 1 244 820

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 321 000	1 351 000
Summa Långfristiga skulder		1 321 000	1 351 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		119 723	83 044
Skatteskulder		1 464	972
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	9 406	12 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	93 958	108 263
Summa Kortfristiga skulder		254 551	234 397

Summa Skulder

1 575 551 1 585 397

Summa Eget kapital och skulder

2 550 930 2 830 217



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-254 870	199 149
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	57 024	57 024
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	57 024	57 024
Erhållen ränta	10 261	9 548
Erlagd ränta	-24 836	-25 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-212 421	240 345
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 002	-34 231
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 158	46 003
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	42 160	11 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-170 262	252 117
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-30 000	-30 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
Årets kassaflöde	-200 262	222 117
Likvida medel vid årets början	975 075	752 958
Likvida medel vid årets slut	774 813	975 075



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 771 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker förgående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	761 760	739 584
	Årsavgifter lokaler	367 980	357 276
	Hyror lokaler	117 588	118 156
	Hyror garage och parkeringsplatser	19 501	19 500
	Hyror förbrukningsbaserad	12 300	10 680
	Övriga primära intäkter	1 842	4 244
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 280 971	1 249 440
	Avgiftsbortfall	132 180	-128 328
	Hysesbortfall	-267 498	-3 000
	<i>Summa</i>	-135 318	-131 328
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 145 653	1 118 112
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 815	5 735
	Övriga sekundära intäkter	366	144
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 181	5 879
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-236 956	-84 803
	Snö och halk-bekämpning	-36 875	-37 850
	Reparationer	-5 514	-15 475
	Planerat underhåll	-477 102	-212 493
	El	-27 022	-24 106
	Uppvärmning	-218 748	-192 596
	Vatten	-100 406	-52 658
	Sophämtning	-29 640	-23 737
	Fastighetsförsäkring	-21 933	-20 123
	Kabel-TV och bredband	-23 208	-23 058
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-33 430	-32 938
	Förvaltningsavtalskostnader	-55 696	-54 802
	Övriga driftkostnader	-625	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 267 155	-774 639

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 118	-2 700
Administrationskostnader	-458	-650
Extern revision	-12 350	-10 350
Konsultkostnader	0	-13 238
Medlemsavgifter	-12 571	-12 015
Föreningsverksamhet	-8 015	-6 391
Övriga förvaltningskostnader	-9 623	-8 994
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 135	-54 338

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-23 000	-21 250
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-2 100	-10 100
Sociala avgifter	-3 290	-4 491
<i>Summa Personalkostnader</i>	-31 390	-38 841

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-57 024	-57 024
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-57 024	-57 024

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 079 400	5 079 400
	Ingående anskaffningsvärde mark	58 350	58 350
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	131 599	131 599
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 269 349	5 269 349
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 495 935	-3 438 911
	Årets avskrivningar	-57 024	-57 024
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 552 959	-3 495 935
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 716 390	1 773 414
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 165 000	1 165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 411 000	1 411 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	222 000	222 000
	<i>Summa</i>	8 398 000	8 398 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 575 600	4 575 600
	Varav i eget förvar	-2 114 600	-2 114 600
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 461 000	2 461 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Bostadsrätt i egen brf	1	1
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	501	501
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	774 813	475 075
	Övriga fordringar	29 299	30 782
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	804 112	505 857

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,8%	2030-06-19	1 351 000	30 000
			1 351 000	30 000
Långfristig del			1 321 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			30 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			30 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			30 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			120 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			1 201 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,80%			
Finns swap-avtal	Nej			

Not 12 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Personalskatt	6 450	8 250
Arbetsgivaravgifter	2 831	3 868
Övriga kortfristiga skulder	125	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 406	12 118

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	82 055	79 331
Upplupna räntekostnader	203	207
Övriga upplupna kostnader	11 700	28 725
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	93 958	108 263

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vättern i Karlsborg, org.nr. 766600-0950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vättern i Karlsborg för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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.

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 Vättern i Karlsborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Gagnehed
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Vättern i Karlsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA-CARI ÖSTERMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:00:51



EVA-MARIA EGHAMMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:57:29



ANN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:25:23



ANTON BERGLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:36:59



BROR EBBE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 07:22:48



ERIK GAGNEHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:11:02



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:39:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Vättern i Karlsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK GAGNEHED

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:13:27



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:38:58



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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.