

Årsredovisning för

# Brf KarlskogaSenioren

716453-1449

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-4  
5  
6-7  
8  
9-13  
14

## Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening KarlskogaSenioren 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

Under verksamhetsåret har Sunefalks städtjänst skött städningen. Yttre fastighetsskötsel har ombesörjts av Karlskoga Trädgårdstjänst. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Mästaren 12 byggdes år 1991-1993.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Skrågatan 4 och Skrågatan 6.

Föreningens 57 bostäder fördelar sig enligt följande:

| Storlek | Antal (st) | Kvm             |
|---------|------------|-----------------|
| 2 r o k | 28         | 1 931,00        |
| 3 r o k | 25         | 2 168,00        |
| 4 r o k | 4          | 466,00          |
|         | <b>57</b>  | <b>4 565,00</b> |

P-platser: 15 st

Garage: 24 st

Lokalyta: 360 kvm

Taxeringsvärdet är 48 943 000 kr varav byggnadsvärdet är 39 425 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Tele 2 wifi ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs inför varje styrelsemöte.

### Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2015 - Nytt låssystem.

2017 - Fasadrenovering (slätputs och målning)

2020 - Installation solceller

2021 - Byte hissar

2021 - Nya garageportar 

2021 - Renovering entréer  
2021 - Anläggning boulebana  
2022 - Omdragning ledningar från värmecentral  
2022 - Ny värmecentral  
2022 - Renovering glashus  
2022 - Installation laddboxar  
2023 - Nytt digitalt bokningssystem tvättstugor  
2023 - Målning trapphus och tvättstuga - Skrågatan 6  
2023 - Nytt digitalt bokningssystem tvättstugor  
2023 - Ny uteplats och utemöbler baksida fastighet  
2023 - Nya trinettkök och induktionsplattor samt sängutrustning gästlägenheter

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 (57) röstberättigade medlemmar.

## Styrelsen samt suppleanter

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Dan Hellqvist    | ordförande  |
| Birgitta Nilsson | sekreterare |
| Robert Karlsson  | ledamot     |
| Bo Tillander     | ledamot     |
| Thommy Sundberg  | ledamot     |
| Rolf Karlsson    | suppleant   |

I tur att gå ur styrelsen är ledamöterna Dan Hellqvist, Birgitta Nilsson, Robert Karlsson samt suppleant Rolf Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Hellqvist, Birgitta Nilsson, Robert Karlsson, Thommy Sundberg, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Förtroendevald revisor har varit Dan Gunnarsson samt BoRevision AB. Karin Persson har varit revisorssuppleant.

## Valberedning

Valberedningen har varit Göran Nilsson, ordförande/sammankallande samt Thorbjörn Nilsson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har från och med 2019-01-01 en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under hösten 2024.

## Årets underhåll

Akustikplattor i taket, glashuset.  
Målning trapphus och tvättstuga - Skrågatan 4.  
Nya torksskåp samt tvättstugeinredning båda tvättstugorna.  
Byte till takarmatur (led) i trapphusen samt andra allmänutrymmen samt lyktstolpar utomhus. 

## Framtida underhåll

Målning träningslokalen samt utbyte/inköp av vissa träningsmaskiner.

## Aktiviteter

Tre stycken medlemsbrev med information till medlemmarna-

Höstfest 23 november.

Enskilda medlemmar har arrangerat träffar med fika, grillning, kräftskiva samt manekänguppvisning mm.

Utbildning i hantering av hjärtstartare.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 5,6% 2024.

## Budget för nästa år

Årsavgifter beräknas höjas med 4% 2025-01-01. Ingen höjning beräknas för p-platser/hyra av gästlägenhet.

Fast avg/månad 89 kronor - laddboxar tas bort fr o m 1 nov 2025 pga nytt avtal med RE&GO.

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 306 000 kr.

## Ekonomisk översikt

|                                          | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                     | 4 347 | 4 117 | 4 096 | 4 050 | 4 075 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | -184  | 1     | 236   | -87   | 826   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm      | 918   | 870   | 869   | 863   | 871   |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 506   | 498   | 433   | 405   | 369   |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad       | 6 678 | 6 741 | 6 805 | 6 868 | 6 931 |
| Låneskuld, kr/kvm, totalyta              | 6 190 | 6 249 |       |       |       |
| Likviditet i % *                         | 282   | 244   | 184   | 190   | 365   |
| Soliditet i % **                         | 32    | 32    | 31    | 31    | 31    |
| Sparande, kr/kvm, totalyta ***           | 150   | 235   |       |       |       |
| Räntekänslighet i % ****                 | 7,3   | 7,8   |       |       |       |
| Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****    | 198   | 170   |       |       |       |
| Årsavgift/totala intäkter i %            | 96    | 94    |       |       |       |

\* 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.

\*\*\*\* 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.

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

## Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på att man haft ökande driftskostnader under året. Detta 

påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. En del av dessa driftskostnader är av engångskaraktär och kommer inte att påverka resultatet i framtiden. Man beslutade i budgeten för 2025 att årsavgifterna skulle höjas med 4 % som en åtgärd mot förlusten.

## Eget kapital

|                                                        | <i>Insatser</i>  | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>Resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                                | 5 230 998        | 1 442 515                   | 7 961 746                      | 1 149                     |
| Disposition enligt stämmobeslut                        |                  |                             | 1 149                          | -1 149                    |
| Reservering till fond för YU enl beslut från styrelsen |                  | 158 000                     | -158 000                       |                           |
| lanspråktagande av fond för YU                         |                  | -327 667                    | 327 667                        |                           |
| Årets resultat                                         |                  |                             |                                | -183 757                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                         | <b>5 230 998</b> | <b>1 272 848</b>            | <b>8 132 562</b>               | <b>-183 757</b>           |

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

|                                                                      | <i>Belopp</i>    |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:               |                  |
| Balanserat resultat                                                  | 7 962 895        |
| Årets resultat                                                       | -183 757         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut av styrelsen | -158 000         |
| lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad     | 327 667          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                | <b>7 948 805</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>7 948 805</b> |
|--------------------------------|------------------|

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2          | 4 347 411                         | 4 117 373                         |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3          | 39 541                            | 97 055                            |
|                                            |            | <u>4 386 952</u>                  | <u>4 214 428</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 4          | -2 309 529                        | -2 271 503                        |
| Underhåll                                  | 5          | -327 667                          | -230 776                          |
| Personalkostnader                          | 6          | -96 400                           | -94 037                           |
| Avskrivningar                              | 7          | -927 172                          | -927 173                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <u>726 184</u>                    | <u>690 939</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 2 596                             | 1 772                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8          | -912 537                          | -691 562                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <u>-183 757</u>                   | <u>1 149</u>                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <u>-183 757</u>                   | <u>1 149</u>                      |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <u><b>-183 757</b></u>            | <u><b>1 149</b></u>               |

## Tilläggsupplysning

|                                             |                       |                      |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Årets resultat                              | -183 757              | 1 149                |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -158 000              | -151 000             |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 327 667               | 230 776              |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>        | <u><b>-14 090</b></u> | <u><b>80 925</b></u> |

*Handwritten signature*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 9   | 42 782 132        | 43 687 281        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 10  | 44 049            | 66 072            |
|                                              |     | <u>42 826 181</u> | <u>43 753 353</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>42 826 181</u> | <u>43 753 353</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 750               | 6 599             |
| Övriga fordringar                            |     | 38 472            | 180 938           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | <u>130 836</u>    | <u>135 234</u>    |
|                                              |     | 170 058           | 322 771           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <u>2 659 689</u>  | <u>1 997 349</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>2 829 747</u>  | <u>2 320 120</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>45 655 928</u> | <u>46 073 473</u> |

*Åker*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 5 230 998         | 5 230 998         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 272 848         | 1 442 515         |
|                                              |     | <u>6 503 846</u>  | <u>6 673 513</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 8 132 562         | 7 961 746         |
| Årets resultat                               |     | -183 757          | 1 149             |
|                                              |     | <u>7 948 805</u>  | <u>7 962 895</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>14 452 651</u> | <u>14 636 408</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12  | 15 122 427        | 26 117 679        |
|                                              |     | <u>15 122 427</u> | <u>26 117 679</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 15 364 368        | 4 657 220         |
| Leverantörsskulder                           |     | 54 598            | 48 846            |
| Skatteskulder                                |     | 5 529             | 6 856             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 1 225             | 875               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 655 130           | 605 589           |
|                                              |     | <u>16 080 850</u> | <u>5 319 386</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>45 655 928</u> | <u>46 073 473</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -183 757                          | 1 149                             |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 927 172                           | 927 173                           |
|                                                                                     | <u>743 415</u>                    | <u>928 322</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>743 415</b>                    | <b>928 322</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 152 713                           | -65 440                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 54 316                            | -105 989                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>950 444</b>                    | <b>756 893</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       | -                                 | -156 089                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-</b>                          | <b>-156 089</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                        | -                                 | 8 832 610                         |
| Amortering av låneskulder                                                           | -288 104                          | -9 120 714                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-288 104</b>                   | <b>-288 104</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>662 340</b>                    | <b>312 700</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 997 349</b>                  | <b>1 685 149</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 659 689</b>                  | <b>1 997 849</b>                  |

*Rox*

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången 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 från 2018 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 1,48 %.

Ingen avskrivning sker på marken.

Markanläggningar skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 10-50 år.

Laddstoplar skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 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 styrelsens beslut. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2018 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. Från 2019-01-01 sker reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter enligt underhållsplan. 

## Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 4 190 832                 | 3 969 656                 |
| Hyrer                   | 136 839                   | 135 464                   |
| Debiterade Elavgifter   | 24 630                    | 17 409                    |
| <b>Summa</b>            | <b>4 352 301</b>          | <b>4 122 529</b>          |
| <br>                    |                           |                           |
| Hyresbortfall garage    | -350                      | -350                      |
| Hyresbortfall p-platser | -4 540                    | -4 806                    |
| <b>Summa</b>            | <b>4 347 411</b>          | <b>4 117 373</b>          |

I årsavgiften ingår kostnaden för el, värm och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|              | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt       | 39 541                    | 97 055                    |
| <b>Summa</b> | <b>39 541</b>             | <b>97 055</b>             |

I övrigt ingår bland annat elstöd med 0 kr (75 tkr) samt återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (0 kr).

## Not 4 Drift

|                                             | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, städning, snörenhållning | 225 606                   | 156 259                   |
| Reparationer och löpande underhåll          | 528 980                   | 693 164                   |
| Uppvärmning                                 | 543 147                   | 471 009                   |
| El                                          | 308 941                   | 256 313                   |
| Vatten                                      | 124 508                   | 111 560                   |
| Sophämtning                                 | 52 070                    | 50 816                    |
| Övriga avgifter                             | 195 616                   | 180 305                   |
| Förvaltningskostnader                       | 167 593                   | 160 922                   |
| Kommunal fastighetsavgift                   | 102 340                   | 100 003                   |
| Övrigt                                      | 60 728                    | 91 152                    |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 309 529</b>          | <b>2 271 503</b>          |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Borevision AB med 20 061 kr (14 950 kr).

## Not 5 Underhåll

|                                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 327 667                   | 230 776                   |
| <b>Summa</b>                            | <b>327 667</b>            | <b>230 776</b>            |

*År*

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                    | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 73 350                    | 71 300                    |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 1 600                     | 1 600                     |
| Löner och ersättningar             | 7 800                     | 8 090                     |
| Sociala kostnader                  | 13 650                    | 13 047                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>96 400</b>             | <b>94 037</b>             |

## Not 7 Avskrivningar

|                                          | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 905 149                   | 905 150                   |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 22 023                    | 22 023                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>927 172</b>            | <b>927 173</b>            |

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                     | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 912 537                   | 691 558                   |
| Räntekostnader skattekonto          | -                         | 4                         |
| <b>Summa</b>                        | <b>912 537</b>            | <b>691 562</b>            |

## Not 9 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början, byggnad              | 54 929 444         | 54 785 694         |
| -Nyanskaffningar, byggnad               | -                  | 143 750            |
| -Vid årets början, mark                 | 2 986 299          | 2 986 299          |
| -Vid årets början, markanläggning       | 3 020 464          | 2 891 375          |
| -Nyanskaffningar, markanläggning        | -                  | 129 089            |
|                                         | <u>60 936 207</u>  | <u>60 936 207</u>  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -17 248 926        | -16 343 776        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -905 149           | -905 150           |
|                                         | <u>-18 154 075</u> | <u>-17 248 926</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>42 782 132</b>  | <b>43 687 281</b>  |
| Bokfört värde byggnader                 | 38 560 122         | 39 372 559         |
| Bokfört värde mark                      | 2 986 299          | 2 986 299          |
| Bokfört värde markanläggning            | 1 235 711          | 1 328 423          |
| <b>Summa</b>                            | <b>42 782 132</b>  | <b>43 687 281</b>  |

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 48 943 000 kr. Värdeår 1992.

| Hustyp            | Byggnad           | Mark             | Total             |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 39 000 000        | 9 000 000        | 48 000 000        |
| Lokaler           | 425 000           | 518 000          | 943 000           |
|                   | <u>39 425 000</u> | <u>9 518 000</u> | <u>48 943 000</u> |

## Not 10 Inventarier

|                                         | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 232 225         | 232 225         |
|                                         | <u>232 225</u>  | <u>232 225</u>  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -166 153        | -144 130        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -22 023         | -22 023         |
|                                         | <u>-188 176</u> | <u>-166 153</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>44 049</b>   | <b>66 072</b>   |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------|----------------|----------------|
| Tele2            | 23 335         | 23 332         |
| Securitas        | 4 541          | 4 264          |
| Bravida          | -              | 7 150          |
| Länsförsäkringar | 102 960        | 100 488        |
| <b>Summa</b>     | <b>130 836</b> | <b>135 234</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                                                        | Räntesats | Ränteändring | Löptid     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                                     | 1,50%     | 2025-12-01   | 2025-12-01 | 4 311 599         | 4 357 999         |
| Stadshypotek                                                     | 1,63%     | 2026-03-30   | 2026-03-30 | 4 352 458         | 4 385 550         |
| Stadshypotek                                                     | 3,08%     | 2027-03-30   | 2027-03-30 | 4 352 458         | 4 385 550         |
| Stadshypotek                                                     | 4,71%     | 2025-03-30   | 2025-03-30 | 4 369 116         | 4 414 868         |
| Stadshypotek                                                     | 1,83%     | 2025-03-30   | 2025-03-30 | 4 369 116         | 4 414 868         |
| Stadshypotek                                                     | 4,29%     | 2026-03-30   | 2026-03-30 | 1 450 452         | 1 461 484         |
| Stadshypotek                                                     | 4,20%     | 2027-03-30   | 2027-03-30 | 1 450 452         | 1 461 484         |
| Stadshypotek                                                     | 4,16%     | 2028-03-30   | 2028-03-30 | 1 451 554         | 1 462 582         |
| Stadshypotek                                                     | 4,47%     | 2026-12-01   | 2026-12-01 | 2 189 793         | 2 215 257         |
| Stadshypotek                                                     | 4,70%     | 2025-12-01   | 2025-12-01 | 2 189 797         | 2 215 257         |
| <b>Summa</b>                                                     |           |              |            | <b>30 486 795</b> | <b>30 774 899</b> |
| Avgår kortfristig del                                            |           |              |            | -15 364 368       | -4 657 220        |
| <b>Summa</b>                                                     |           |              |            | <b>15 122 427</b> | <b>26 117 679</b> |
| Långfristiga lån exklusive kortfristig del                       |           |              |            | 15 122 427        | 26 117 679        |
| Kortfristig del exklusive amorteringar                           |           |              |            | 15 076 264        | 4 369 116         |
| Amorteringar nästa år                                            |           |              |            | 288 104           | 288 104           |
|                                                                  |           |              |            | <b>30 486 795</b> | <b>30 774 899</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                     |           |              |            | 1 152 416         | 1 152 416         |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) |           |              |            | 29 046 275        | 29 334 379        |

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 000 000        | 40 000 000        |
|                        | <b>40 000 000</b> | <b>40 000 000</b> |

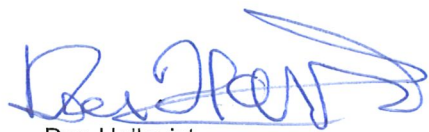
## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode      | 17 381         | 14 195         |
| Karlskoga energi & miljö        | 103 354        | 97 287         |
| Karlskoga trädgårdstjänst       | 11 750         | 11 565         |
| Luleå energi                    | 13 208         | 11 046         |
| Upplupna räntor                 | 119 827        | 115 491        |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 389 610        | 356 005        |
| <b>Summa</b>                    | <b>655 130</b> | <b>605 589</b> |

## Underskrifter

Karlskoga

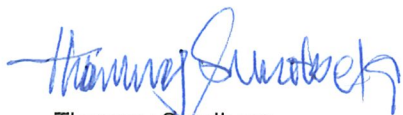
6/3 -25



Dan Hellqvist



Birgitta Nilsson



Tommy Sundberg



Robert Karlsson



Bo Tillander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2025



Dan Gunnarsson  
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell  
BoRevision AB

## **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 Brf Karlskogaseniorerna, org.nr. 716453-1449

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlskogaseniorerna 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 från BoRevisions 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. 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.

### Den förtroendevalda 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 Brf Karlskogasenioren 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Karlskoga den 11 / 3 2025

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Dan Gunnarsson  
Av föreningen vald revisor