

Årsredovisning för
HSB brf Videt i Degerfors
776400-0977

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Videt i Degerfors får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Degerfors.

Förvaltning

Vicevärd har varit Håkan Dahlsberg och Kerstin Forse. Städning har utförts av Nya Hambostäd AB. Yttre förvaltning sköter Karlskoga Alltjänst AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Agen 21:15, Agen 20:1 byggdes år 1959.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Ängsvägen 1 A-C, 2 A-B, Skolgatan 1 A-D.

Föreningens 85 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	13	533,00
2 rok	46	2 616,50
3 rok	22	1 513,50
4 rok	4	357,00
	85	5 020,00

Lokaler: 5 st
Garage: 35 st
P-platser: 39 st


Taxeringsvärdet är 15 593 tkr varav byggnadsvärdet är 11 337 tkr.

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

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-10.

Energideklaration är utförd år 2025.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2004 Fönsterbyte, nytt låssystem.
2007 Rotrenovering.
2010 Lägenhetsdörrar.
2011 Ny värmecentral. 

2014 Afaltering.
2017 Renovering husgrunderna.
2017 Målning trapphus, 9 st.
2019 Målning källarfönster, 40 st.
2019 Balkongrenovering.
2020 Byte av tak, nytt innertak.
2021 Ny isolering.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 86 (86) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Per Cavallie	ordförande
Roger Gustavsson	vice ordförande
Anette Blom	sekreterare
Jan Högberg	ledamot
Inga-Britt Pers Lindberg	ledamot
Ingegerd Stenström	ledamot

Mariann Henriksson	suppleant
Susann Ericsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Cavallie, Inga.Britt Pers Lindberg och Anette Blom samt suppleanterna Susanne Ericsson och Marianne Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

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

Revisor

Revisor har varit Anders Karlsson, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Deltog inte.

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 2025. SA

Årets underhåll

Inget under året.

Aktiviteter

Fikastunder.

Framtida underhåll

Dränering.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, lokaler, garage samt biluppställningsplatser höjdes med 2% under 2025.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 169 tkr.

Årsavgifter, lokaler, garage samt biluppställningsplatser beräknas höjas med 2% fr o m 2026-01-01.

Ekonomisk översikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 145	4 076	3 902	3 740	3 577
Resultat efter finansiella poster, tkr	437	400	526	777	-1 553
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	784	769	755	723	688
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	530	548	469	448	871
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 062	3 113	3 164	3 216	3 262
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 632	2 676	2 720		
Likviditet i % *	407	348	353	305	247
Soliditet i % **	20	18	16	14	10
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	151	139	172		
Räntekänslighet i % ****	4,0	4,2	4,3		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	256	252	231		
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95	94	93		

* 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% räntehöjning, allt annat lika.

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

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

8

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	220 500	585 078	2 451 866	399 501
Disposition enligt stämmobeslut			399 501	-399 501
Reservering till fond för YU enl.plan		164 000	-164 000	
lanspråktagande av fond för YU		-117 438	117 437	
Årets resultat				436 970
Belopp vid årets utgång	220 500	631 640	2 804 804	436 970

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 851 366
Årets resultat	436 970
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-164 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	117 438
Summa till stämmans förfogande	3 241 774

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 241 774
	3 241 774

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	4 144 522	4 075 801
Övriga rörelseintäkter	3	17 866	20 052
		<u>4 162 388</u>	<u>4 095 853</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 660 668	-2 753 401
Underhåll	5	-117 438	-92 952
Personalkostnader	6	-250 920	-217 381
Avskrivningar	7	-324 944	-320 461
Rörelseresultat		<u>808 418</u>	<u>711 658</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	49 187	70 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-420 635	-382 590
Resultat efter finansiella poster		<u>436 970</u>	<u>399 501</u>
Årets resultat		<u>436 970</u>	<u>399 501</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	436 970	399 501
Reservering till fond för yttre underhåll	-164 000	-157 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	117 438	92 952
Resultat efter fondförändring	<u>390 408</u>	<u>335 453</u> <i>87</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	14 637 696	14 917 790
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Maskiner och inventarier	12	-	-
		<u>14 637 696</u>	<u>14 917 790</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>14 637 697</u>	<u>14 917 791</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningsfordran		1 966 520	1 952 492
Aktuell skattefordran		852	-
Övriga fordringar	13	180 665	153 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>162 659</u>	<u>165 137</u>
		2 310 696	2 271 447
Kortfristiga placeringar	15	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	16	<u>1 759 999</u>	<u>1 499 768</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 070 695</u>	<u>5 771 215</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 708 392</u>	<u>20 689 006</u>

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		220 500	220 500
Fond för yttre underhåll		631 640	585 078
		<u>852 140</u>	<u>805 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 804 804	2 451 866
Årets resultat		436 970	399 501
		<u>3 241 774</u>	<u>2 851 367</u>
Summa eget kapital		<u>4 093 914</u>	<u>3 656 945</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	11 984 629	8 108 568
		<u>11 984 629</u>	<u>8 108 568</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	3 385 240	7 519 041
Leverantörsskulder		199 121	363 603
Aktuell Skatteskuld		-	1 966
Övriga skulder	18	5 319	22 440
Fond för inre underhåll	19	429 218	479 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	610 951	536 525
		<u>4 629 849</u>	<u>8 923 493</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 708 392</u>	<u>20 689 006</u>

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	436 970	399 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	324 944	320 461
	<u>761 914</u>	<u>719 962</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	761 914	719 962
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 368	-6 286
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-160 697	227 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	576 849	940 754
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 850	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 850	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-257 740	-253 259
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 740	-253 259
Årets kassaflöde	274 259	687 495
Likvida medel vid årets början	5 452 260	4 764 765
Likvida medel vid årets slut	5 726 519	5 452 260

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran och kortfristiga placeringar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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


Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,4 %. Laddstolpar, rak avskrivning 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 812 328	3 737 544
Hyror	220 895	216 888
Elavgifter	125 210	124 613
Summa	4 158 433	4 079 045
Hyresbortfall bostad, lokaler, garage, p-platser	-13 911	-3 244
Summa	4 144 522	4 075 801

I årsavgifterna ingår värme, vatten och gemensam el.

Ingen avsättning till fond för inre underhåll under 2025.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	8 612
Övrigt	17 866	11 440
Summa	17 866	20 052

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 11 450 kr (11 200 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning, sotning ovk, snöröjning	169 124	179 214
Reparationer och löpande underhåll	269 974	402 997
Uppvärmning	850 167	835 011
El	282 671	278 715
Vatten	362 708	356 844
Sophämtning	165 311	108 098
Övriga avgifter	230 477	261 943
Förvaltningskostnader	221 949	232 008
Kommunal fastighetsavgift	52 575	55 393
Övrigt	55 712	43 178
Summa	2 660 668	2 753 401

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 924 kr (13 600 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	117 438	92 952
Summa	117 438	92 952

8

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	77 039
Vicevärdsarvode	101 982	97 914
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Löner och övriga ersättningar	20 450	17 338
Sociala kostnader	36 988	22 591
Summa	250 920	217 382

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	324 944	320 461
Summa	324 944	320 461

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	49 158	70 383
Ränteintäkter, skattekonto	29	50
Summa	49 187	70 433

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	420 635	382 590
Summa	420 635	382 590

8

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Agen 21:15 och Agen 20:1 i Degerfors.

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	22 792 062	22 792 062
-Vid årets början, markanläggningar	80 065	80 065
-Nyanskaffningar, markanläggning	44 850	-
-Vid årets början, mark	145 700	145 700
	<u>23 062 677</u>	<u>23 017 827</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 100 037	-7 779 576
-Årets avskrivning enligt plan	-324 944	-320 461
	<u>-8 424 981</u>	<u>-8 100 037</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 637 696	14 917 790
Bokfört värde byggnader	14 451 631	14 772 090
Bokfört värde markanläggningar	40 365	-
Bokfört värde mark	145 700	145 700
Summa	14 637 696	14 917 790

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 15 593 000 (kr 16 635 000). Värdeår 1959.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	11 000 000	3 765 000	14 765 000
Lokaler	337 000	491 000	828 000
	<u>11 337 000</u>	<u>4 256 000</u>	<u>15 593 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240 963	240 963
	<u>240 963</u>	<u>240 963</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-240 963	-240 963
	<u>-240 963</u>	<u>-240 963</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 688	41 688
	<u>41 688</u>	<u>41 688</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 688	-41 688
	<u>-41 688</u>	<u>-41 688</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

8A

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 977	257
Elavräkning	156 513	153 561
Momsfordran	21 175	-
Summa	180 665	153 818

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	85 553	82 082
Ränteintäkter	55 056	35 207
Sappa	22 050	47 848
Summa	162 659	165 137

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,75%	2025-07-12--2026-07-11	400 000	400 000
Bunden placering	1,70%	2025-09-25--2026-09-24	300 000	300 000
Bunden placering	1,70%	2025-08-25--2026-08-24	1 300 000	1 300 000
Summa			2 000 000	2 000 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	1 759 999	1 499 768
Summa	1 759 999	1 499 768

8A

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek	3,440%	2029-11-23	2029-11-23	667 669	685 593
Swedbank Hypotek	1,990%	2027-01-25	2027-01-25	965 399	1 061 939
Swedbank Hypotek	3,400%	2027-10-25	2027-10-25	2 566 000	2 566 000
Swedbank Hypotek	3,750%	2028-02-25	2028-02-25	2 566 000	2 566 000
Swedbank Hypotek	3,400%	2027-10-25	2027-10-25	2 566 000	2 566 000
Swedbank Hypotek	1,780%	2026-11-25	2026-11-25	1 472 000	1 504 000
Swedbank Hypotek	3,410%	2028-11-24	2028-11-24	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	3,320%	2026-09-25	2026-09-25	1 737 500	1 787 500
Swedbank Hypotek	3,370%	2028-09-25	2028-09-25	2 129 301	2 190 577
				<u>15 369 869</u>	<u>15 627 609</u>
Avgår kortfristig del				-3 385 240	-7 519 041
Summa				11 984 629	8 108 568
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				11 984 629	8 108 568
Kortfristig del exklusive amorteringar				3 127 500	7 261 301
Amorteringar nästa år				257 740	257 740
				<u>15 369 869</u>	<u>15 627 609</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 030 960	1 030 960
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				14 080 169	14 338 909

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 429 000	16 429 000
	<u>16 429 000</u>	<u>16 429 000</u>

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	3 290	15 705
Arbetsgivaravgift	2 029	6 735
Summa	5 319	22 440

Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	479 918	538 295
Uttag under året	-50 700	-58 377
Belopp vid årets utgång	429 218	479 918

85

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 274	11 975
Upplupna räntor	30 754	31 070
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	71 123	-
Förskottsbetalda avgifter/hyror	364 845	360 310
Degerfors Energi	120 342	121 854
Luleå Energi	11 613	11 316
Summa	610 951	536 525

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-26


Per Cavallie


Roger Gustavsson


Anette Blom


Jan Högberg


Inga-Britt Pers Lindberg


Ingegerd Stenström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-04-01


Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor


Simon Arnelund
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Videt i Degerfors, org.nr. 776400-0977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Videt i Degerfors för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 interna 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 Videt i Degerfors för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med en 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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.

Örebro den 1 / 4 - 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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