

Årsredovisning för
HSB brf Carls-Åby i Karlskoga
776400-1017

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Carls-Åby i Karlskoga 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 Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Olle Pallman t.o.m. 2025-02-18. Fastighetsskötare tillika vicevärd fr. o. m. 2025-02-19 och framåt har varit Håkan Strandberg.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kyrkvärden 1, Kyrkvärden 2, Kyrkvärden 3 byggdes år 1936-1938 samt garage Kyrkvärden 4 byggdes år 2008.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Ekehjelmsvägen 6 A - B, Robsahmvägen 1 A - B, 3 A - B.

Föreningens 52 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	51	2 752,50
8 r o k	1	160,50
	<u>52</u>	<u>2 913,00</u>

Lokaler: 13 st
Garage: 26 st
P-platser: 54 st

Taxeringsvärdet är 19 386 tkr varav byggnadsvärdet är 14 330 tkr.


Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-08-21.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - Utökat till två tvättstugor.
2017 - Miljöstation.
2018 - Tvättstuga.
2024 - Utbyggnad garage. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 53 (53) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Mattias Eriksson	ordförande
Malin Jensen	sekreterare
Kerstin Israelsson	ledamot
Elin Rhodin Waara	ledamot
Anna Olsson	ledamot

Ledamoten Mattias Eriksson är i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mattias Eriksson, Malin Jensen, Johan Røjare, Malin Sandberg och Linda Wahlström, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor är Arne Nordström samt att man anlitar BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningen var ej representerade.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

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.

Årets underhåll

Fasadmålning, samtliga bostadshus.
Dagvattenbrunn.
Asfaltering.

Aktiviteter

Grillkväll 23 april.
Jul-samkväm 10 december.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 8%, hyror för lokaler höjdes med 8% , biluppställningsplatser höjdes med 10%.
garage höjdes till 400 kronor.

Framtida underhåll

Värmeväxlare 2026.
Termostater 2027.
Enskilda fönster 2026.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 88 tkr 2026.

Årsavgifter höjs med 4%, hyror för lokaler höjs med 2%, biluppställningsplatser höjs med 21,5% fr o m 260101. Garage beräknas vara oförändrade under 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 368	2 187	1 984	1 871	1 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 788	-339	-16	-27	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	755	699	642	602	602
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	588	611	500	476	468
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	204	224	243	263	307
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	171	188	204		
Likviditet i % *	77	182	266	273	319
Soliditet i % **	49	63	67	68	67
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	90	11	42		
Räntekänslighet i % ****	0,3	0,3	0,4		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	283	277	245		
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	87	86	86		

* 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.

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

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Detta påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. Man beslutade i budgeten för 2026 att årsavgifterna skulle höjas med 4 % som en åtgärd mot förlusten.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	93 794	30 250	1 552 501	2 451 780	-338 957
Disposition enligt stämmobeslut				-338 957	338 957
Reservering till fond för YU enl.plan			72 000	-72 000	
lanspråktagande av fond för YU			-1 624 501	1 624 501	
Årets resultat					-1 788 442
Belopp vid årets utgång	93 794	30 250	-	3 665 324	-1 788 442

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 112 823
Årets resultat	-1 788 442
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-72 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 624 501
Summa till stämmans förfogande	1 876 882
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	800 000
Balanseras i ny räkning	1 076 882
Summa	1 876 882

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 368 443	2 186 672
Övriga rörelseintäkter	3	15 321	36 888
		<u>2 383 764</u>	<u>2 223 560</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 720 396	-1 787 205
Underhåll	5	-1 880 466	-161 366
Personalkostnader	6	-379 432	-388 000
Avskrivningar	7	-219 140	-216 381
Övriga rörelsekostnader	8	-	-53 649
Rörelseresultat		<u>-1 815 670</u>	<u>-383 041</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	44 709	66 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 481	-22 779
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 788 442</u>	<u>-338 957</u>
Årets resultat		<u>-1 788 442</u>	<u>-338 957</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-1 788 442	-338 957
Reservering till fond för yttre underhåll		-72 000	-70 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		1 624 501	161 366
Resultat efter fondförändring		<u>-235 941</u>	<u>-247 591</u>

huc

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	11	2 559 184	2 706 478
Inventarier	12	265 500	309 750
		<u>2 824 684</u>	<u>3 016 228</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 824 685</u>	<u>3 016 229</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		888	74 685
Avräkningsfordran		-	255 584
Aktuell skattefordran		1 168	295
Övriga fordringar	13	4 911	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	133 315	102 104
		<u>140 282</u>	<u>432 949</u>
Kortfristiga placeringar	15	700 000	2 200 000
Kassa och bank	16	382 349	394 765
Summa omsättningstillgångar		<u>1 222 631</u>	<u>3 027 714</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 047 316</u>	<u>6 043 943</u>

Å

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		93 794	93 794
Upplåtelseavgifter		30 250	30 250
Fond för yttre underhåll		-	1 552 501
		124 044	1 676 545
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 665 324	2 451 780
Årets resultat		-1 788 442	-338 957
		1 876 882	2 112 823
Summa eget kapital		2 000 926	3 789 368
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	269 648	287 328
		269 648	287 328
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	324 512	364 260
Leverantörsskulder		13 288	54 738
Övriga skulder	18	14 277	37 033
Fond för inre underhåll	19	920 808	825 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	503 857	685 574
		1 776 742	1 967 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 047 316	6 043 943

Handwritten signature

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	-1 788 442	-338 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	219 140	270 030
	<u>-1 569 302</u>	<u>-68 927</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 569 302	-68 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	37 956	-23 275
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-151 630	274 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 682 976	182 698
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 596	-807 058
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 596	-807 058
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-57 428	-57 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 428	-57 428
Årets kassaflöde	-1 768 000	-681 788
Likvida medel vid årets början	2 850 349	3 532 137
Likvida medel vid årets slut	<u>1 082 349</u>	<u>2 850 349</u>

Rice

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,6 %.

Garage, 30-årig rak avskrivningsplan. Miljöstation, 10-årig rak avskrivningsplan. Passersystem, 10-årig rak avskrivningsplan. Ytterdörrar inklusive dörrautomatik, 30-årig rak avskrivningsplan.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan på traktor.

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.

Handwritten signature

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 200 524	2 037 432
Hyror	331 468	336 636
Elavgifter	23 919	25 747
Summa	2 555 911	2 399 815
Avsättning till fond för inre underhåll	-158 681	-148 000
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-28 787	-65 143
Summa	2 368 443	2 186 672

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	7 186
Utförda tjänster	6 000	22 400
Övrigt	9 321	7 302
Summa	15 321	36 888

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 5 725 kr (7 300 kr).

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsmaterial och inventarier, snöröjning	48 955	66 589
Reparationer och löpande underhåll	252 139	249 041
Uppvärmning	524 345	514 424
El	290 017	285 346
Vatten	169 703	162 038
Sophämtning	35 197	31 600
Övriga avgifter	113 161	113 604
Förvaltningskostnader	175 835	179 625
Kommunal fastighetsavgift	68 077	66 893
Övrigt	42 968	118 046
Summa	1 720 397	1 787 206

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	1 880 466	161 366
Summa	1 880 466	161 366

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	80 000	33 290
Vicevärdsarvode	60 000	58 850
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	5 000	2 500
Löner och övriga ersättningar	181 756	201 000
Sociala kostnader	52 676	92 360
Summa	379 432	388 000

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Anställda	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>		
Fastigo	4 170	3 744
Summa	4 170	3 744

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader och markanläggningar	174 890	172 131
Inventarier	44 250	44 250
Summa	219 140	216 381

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utrangeringar	-	53 649
Summa	-	53 649

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	44 624	66 847
Ränteintäkter, skattekonto	85	16
Summa	44 709	66 863

Handwritten signature

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	17 132	22 453
Räntekostnader skattekontot	52	142
Övrigt	297	184
Summa	17 481	22 779

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	7 790 840	7 357 778
-Nyanskaffningar, byggnad	-	807 058
-Utrangering, byggnad	-	-373 996
-Vid årets början, mark	178 000	178 000
-Vid årets början, markanläggningar	309 198	309 198
-Nyanskaffningar, markanläggningar	27 596	-
	8 305 634	8 278 038
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 571 560	-5 719 776
-Årets avskrivning enligt plan	-174 890	-172 131
-Utrangering, avskrivning återförd	-	320 347
	-5 746 450	-5 571 560
Redovisat värde vid årets slut	2 559 184	2 706 478
Bokfört värde byggnader	2 298 020	2 460 006
Bokfört värde mark	178 000	178 000
Bokfört värde markanläggningar	83 164	68 472
Summa	2 559 184	2 706 478

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 386 000 kr (19 038 000 kr). Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	13 600 000	4 369 000	17 969 000
Lokaler	730 000	687 000	1 417 000
	14 330 000	5 056 000	19 386 000

Not 12 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	523 485	523 485
	523 485	523 485
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-213 735	-169 485
-Årets avskrivning enligt plan	-44 250	-44 250
	-257 985	-213 735
Redovisat värde vid årets slut	265 500	309 750

Åue

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 911	281
Summa	4 911	281

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	13 620	13 395
Länsförsäkringar	62 049	59 581
Ränteintäkter	57 646	29 128
Summa	133 315	102 104

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	Löst 2025		-	500 000
Bunden placering	1,7%	2025-08-26--2026-08-25	700 000	1 700 000
Summa			700 000	2 200 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	378 996	394 765
Swishkonto	3 353	-
Summa	382 349	394 765

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,48%	2028-01-30	2028-01-30	153 416	172 008
Stadshypotek	3,01%	2026-12-01	2026-12-01	133 912	135 564
Stadshypotek	3,25%	2027-01-30	2027-01-30	153 416	172 008
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	153 416	172 008
				594 160	651 588
Avgår kortfristig del				-324 512	-364 260
Summa				269 648	287 328

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	269 648	287 328
Kortfristig del exklusive amorteringar	267 084	306 832
Amorteringar nästa år	57 428	57 428
	594 160	651 588

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	229 712	229 712
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	307 020	364 448

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	3 064 700	3 064 700
Varav i eget förvar	-38 150	-38 150
	3 026 550	3 026 550

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	2 869	5 131
Arbetsgivaravgift	2 042	6 284
Mervärdesskatt	9 366	25 618
Summa	14 277	37 033

Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	825 642	757 837
Årets avsättning	158 681	148 000
Uttag under året	-63 515	-80 195
Belopp vid årets utgång	920 808	825 642

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 899	13 600
Utlägg renovering kök	-	183 939
Karlskoga Energi & Miljö	98 822	96 099
Luleå Energi	9 537	8 563
Hyra antennenläggning	35 278	35 278
Semesterlöneskuld inkl sociala avgifter	51 810	79 917
Upplupna räntor	2 427	2 680
Förskottsbetalda avgifter/hyror	292 084	265 498
Summa	503 857	685 574

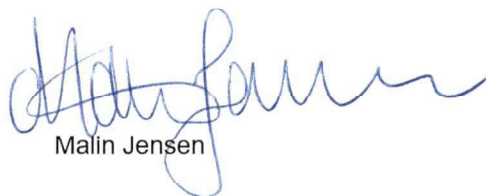
Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-31



Mattias Eriksson



Malin Jensen



Kerstin Israelsson



Elin Rhodin Waara

Anna Olsson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-04-10

Arne Nordström
Föreningsvald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Carls-Åby i Karlskoga, org.nr. 776400-1017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Carls-Åby i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 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 Carls-Åby i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Örebro den 10/11 2026



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Arne Nordström
Av föreningen vald revisor