

Årsredovisning för

HSB brf Haren i Karlskoga

776400-0878

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haren 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 Roland Söder. Fastighetsskötsel har ombesörjts av Coor AB och yttre förvaltning har ombesörjts av Alltjänst AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-29.

Fastigheter

Föreningens fastighet Haren 2 byggdes år 1961-62.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Hedgatan 19 A-E, 21 A-G, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-B.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	18	738,00
2 r o k	71	4 339,00
3 r o k	88	6 192,00
4 r o k	12	1 017,00
	189	12 286,00

Garage: 151 st

P-platser: 170 st

Taxeringsvärdet är 82 308 tkr varav byggnadsvärdet är 62 686 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 2025-09-09. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005 - Stamrenovering och tidigare har även fönster samt portbyte gjorts.
2015 - Tilläggsisolering vindar.
2015 - 2016 - Tilläggsisolering.
2015 - 2016 - Alla källarfönster ca 120 stycken, kittade och målade.
2016 - 2017 - Balkongrenovering samt besiktning.
2016 - 2017 - Plåtbeklädnad cykelhus samt alla garagelängor.
2016 - 2017 - Besiktning, utbyte av belysningsarmaturer ute och inne till led.
2017 - Garageportsbyte 14 stycken samt resterande.
2017 - Låsbyte till porttelefoni.
2017 - Rivning av delar av skorsten efter oljeeldning.
2019 - Balkongrenovering 4 st.
2019 - Asfaltering av samtliga gångstråk på innergårdar.
2020 - Slipning av golvytor i samtliga trapphus.
2020 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 27, 25 och 23.
2021 - Målning av väggar och tak i trapphusen, hus 19 och 21.
2022 - Målning av samtliga källargångar, tak, väggar och golv.
2022 - Helrenovering av torkrum hus 25.
2022 - Nytt avloppssystem från hus 23 och ut till gatan.
2022 - Nytt datorsystem (dator och printer).
2022 - 3st. billaddningsplatser för elbilar och asfaltering billaddningsplats kallgarage vid 19.
2022 - Upptagning av gammal häck vid gästparkering kallgarage 19.
2022 - Installation av filter och syrebortagare för radiatorvatten i pannrummet.
2023 - Helrenovering matrum/pentry, hus 27.
2023 - Nya möbler uthyrningsrum, hus 23.
2023 - Målning av ledstänger utomhus på fastigheterna.
2023 - 1st. Tvättmaskin utbytt i tvättstuga 19E.
2023 - OVK besiktning av ventilation och utrymmen samtliga fastigheter.
2023 - Asfaltslagning av parkeringsplatser samt potthål.
2023 - Uppsättning av staket vid kallgarage bortanför hus 19 enligt stämmobeslut.
2023 - 6st. Garageportar utbytta till nya, då de gamla blev utdömda vid besiktning.
2023 - Återställning av gräsmatta och staket efter föregående års reparation av utgående avlopp från hus 23.
2023 - 1st. Huvudbrytare bytt i el central hus 23. Kommunen samtidigt bytt inkommande kraftkabel till ny (utan kostnad för föreningen).
2024 - Rengöring av samtliga ventilationskanaler i fastigheterna och utbyte av ventilationsfläktar där så krävs.
2024 - Ombyggnation av vattenmätare till parallellkoppel hus 19, 23 och 27.
2024 - Ny tappvarmvattenpump i panncentralen, varmvattentillförsel till hus 19 utan problem
2024 - Uppriktning av staket, hus 19 till 27 och målning vid hus 19
2024 - Reparation av innertak och takfot på kallgarage vid hus 21 efter vattenskada. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Reinholdsson	ordförande
Johnny Johansson	vice ordförande
Erik Nolfeldt	sekreterare
Leif Gustavsson	ledamot
Kent Gustafsson	ledamot
Leena Säkkinen	ledamot
Dewran Demir	ledamot

Mats Nilsson suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Peter Reinholdsson samt suppleant Mats Nilsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Gustavsson, Peter Reinholdsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Inger Hanberg, suppleant Henrik Friberg samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Erik Nolfelt/Peter Reinholdsson ersättare Leena Säkkinen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av sammankallande Harriet Engborg. 

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 2025.

Årets underhåll

Traktorgaraget, ny betongsockel gjuten vid de 3 garageportarna och ny asfaltering framför portarna. Samtliga tvättmaskiner i våra tvättstugor servade enligt underhållsplan.

Utbyte av tegelbalk och tegel ovan 6 stycken fönster på östra gaveln hus 27.

Justering av staket Hedgatan 19 till 27, målning staket hus 19 till hus 23 (målning fortsätter 2026)

Målning av tidigare svartmålade skorstensplåtar, ventilationshuvor, rör och takluckor på tak, hus 19, 21, 23, 25 och 27.

Asfaltering av potthål på parkeringsplatser 52 till 63 vid hus 21.

Framtida underhåll

Målning av 2st. lektorn vid lekplatserna.

Helrenovering torkrum hus, 19, 23 och 27.

Renovering skyddsrum.

Ny takbeläggning hus 21.

Asfaltering utsidahus 21 & 25, parkeringar gränsande till hedgatan 23 och upp till 27.

Balkonger 2029-2033.

Ombyggnation av trappan ner till Harengården.

Aktiviteter

Årsmöte.

Budgetkonferens.

Fastighetsmässa.

Årsmöte HSB Karlskoga Degerfors ek för

Julbuffé för Brf Harens medlemmar på Harengården.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% under 2025.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 358 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årsavgifterna beräknas höjas med 3% under 2026. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	8 136	7 889	7 802	7 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	529	26	1 006	-124
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	634	615	609	599
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	495	501	451	441
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 537	1 597	1 658	1 715
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 340	1 392	1 448	-
Likviditet i % *	133	125	126	103
Soliditet i % **	27	26	25	22
Sparande, kr/kvm, totalyta***	99	75	124	-
Räntekänslighet****	2	3	3	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	222	211	185	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	90	90	88	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

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

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

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

SA

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	455 300	931 836	6 552 680	26 488
Disposition enligt stämmobeslut			26 488	-26 488
Reservering till fond för YU enl.plan		333 000	-333 000	
lanspråktagande av fond för YU		-193 750	193 749	
Årets resultat				528 577
Belopp vid årets utgång	455 300	1 071 086	6 439 917	528 577

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 579 167
Årets resultat	528 577
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-333 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	193 750
Summa till stämmans förfogande	6 968 494

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	6 968 494
	6 968 494 <i>SA</i>

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	8 135 939	7 888 604
Övriga rörelseintäkter	3	54 669	75 642
		8 190 608	7 964 246
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-6 078 774	-6 160 632
Underhåll	5	-193 750	-374 073
Personalkostnader	6	-289 981	-303 255
Avskrivningar	7	-669 228	-663 310
Rörelseresultat		958 876	462 977
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	60 193	80 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-490 492	-517 046
Resultat efter finansiella poster		528 577	26 488
Årets resultat		528 577	26 488

Tilläggsupplysning

Årets resultat	528 577	26 488
Reservering till fond för yttre underhåll	-333 000	-321 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	193 750	374 073
Resultat efter fondförändring	389 327	79 561

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	10	24 317 211	24 940 975
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	869 968	909 512
Maskiner och Inventarier	12	23 679	-
		<u>25 210 858</u>	<u>25 850 487</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>25 210 859</u>	<u>25 850 488</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	1 300
Avräkningsfordran		1 232 727	1 198 628
Övriga fordringar	13	4 583	14 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>282 251</u>	<u>282 963</u>
		1 520 861	1 497 863
Kortfristiga placeringar	15	2 700 000	2 700 000
Kassa och bank	16	1 459 612	1 016 847
Summa omsättningstillgångar		<u>5 680 473</u>	<u>5 214 710</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 891 332</u>	<u>31 065 198</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		455 300	455 300
Fond för yttre underhåll		1 071 086	931 836
		<u>1 526 386</u>	<u>1 387 136</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 439 917	6 552 680
Årets resultat		528 577	26 488
		<u>6 968 494</u>	<u>6 579 168</u>
Summa eget kapital		<u>8 494 880</u>	<u>7 966 304</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	13 345 858	4 952 500
		<u>13 345 858</u>	<u>4 952 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 537 500	14 665 858
Leverantörsskulder		160 574	251 015
Aktuell Skatteskuld		1 520	16 280
Övriga skulder	18	6 017	8 964
Fond för inre underhåll	19	2 017 129	1 911 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 327 854	1 292 436
		<u>9 050 594</u>	<u>18 146 394</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 891 332</u>	<u>31 065 198</u>

SA

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	528 577	26 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	669 227	663 310
	<u>1 197 804</u>	<u>689 798</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 197 804	689 798
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 100	-39 530
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 559	13 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 241 463	663 627
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-29 599	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 599	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-735 000	-753 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-735 000	-753 750
Årets kassaflöde	476 864	-90 123
Likvida medel vid årets början	4 915 474	5 005 598
Likvida medel vid årets slut	5 392 338	4 915 475

St

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 i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 bostadsbyggnad ca 1,5 %, markanläggning 10 år, sophus 20 år.

Maskiner och inventarier

Hjärtstartare skrivs av med en 5-årig rak avskrivningsplan.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på port- och passersystem sker från och med 2018 enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

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.

SA

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	7 762 656	7 536 420
Hyror	694 656	711 429
Elavgifter	73 255	51 177
Summa	8 530 567	8 299 026
Avsättning till fond för inre underhåll	-377 598	-373 902
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-17 030	-36 520
Summa	8 135 939	7 888 604

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	-	18 128
Överlåtelseavgifter	36 200	21 375
Q Security - kontrollavgifter	13 203	18 163
Övrigt	5 266	17 976
Summa	54 669	75 642

I övrigt ingår bl a ersättning för vattenskada 0 kr (10.652 kr)

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	826 049	890 841
Reparationer och löpande underhåll	719 434	939 537
Uppvärmning	1 606 302	1 572 297
El	891 502	882 312
Vatten	632 600	518 433
Sophämtning	223 473	197 174
Fastighetsförsäkring, kabel-tv, bredband	236 440	225 614
Förvaltningskostnader	464 061	465 346
Kommunal fastighetsavgift	267 280	263 570
Övrigt	211 633	205 508
Summa	6 078 774	6 160 632

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 20.953 kr (21.626 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	193 750	374 073
Summa	193 750	374 073

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	81 446	87 097
Vicevärdsarvode	134 400	129 540
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	7 242	7 004
Lön och övriga ersättningar	29 119	40 446
Sociala kostnader	37 774	39 168
Summa	289 981	303 255

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	620 608	620 609
Markanläggningar	3 156	3 157
Maskiner och andra tekniska anläggningar	39 544	39 544
Maskiner och inventarier	5 920	-
Summa	669 228	663 310

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	59 934	80 550
Ränteintäkter, skattekonto	259	7
Summa	60 193	80 557

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	489 889	515 863
Räntekostnader, övriga	603	1 183
Summa	490 492	517 046

SA

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Haren 2 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	50 243 593	50 243 593
-Vid årets början, markanläggningar	247 431	247 431
-Vid årets början, mark	841 179	841 179
	<u>51 332 203</u>	<u>51 332 203</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 391 228	-25 767 462
-Årets avskrivning enligt plan	-623 764	-623 766
	<u>-27 014 992</u>	<u>-26 391 228</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 317 211	24 940 975
Bokfört värde byggnader	23 457 085	24 077 693
Bokfört värde mark	841 179	841 179
Bokfört värde markanläggningar	18 947	22 103
Summa	24 317 211	24 940 975

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 82 308 000 Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	61 000 000	18 400 000	79 400 000
Lokaler	1 686 000	1 222 000	2 908 000
	<u>62 686 000</u>	<u>19 622 000</u>	<u>82 308 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 186 320	1 186 320
	<u>1 186 320</u>	<u>1 186 320</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-276 808	-237 264
-Årets avskrivning enligt plan	-39 544	-39 544
	<u>-316 352</u>	<u>-276 808</u>
Redovisat värde vid årets slut	869 968	909 512

Not 12 Maskiner och Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	171 514	171 514
-Nyanskaffningar	29 599	-
	<u>201 113</u>	<u>171 514</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 514	-171 514
-Årets avskrivning enligt plan	-5 920	-
	<u>-177 434</u>	<u>-171 514</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 679	-

SA

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 583	214
Elavräkning	-	14 758
Summa	4 583	14 972

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2 Sverige AB	17 137	17 131
Security Bevakning	18 998	17 722
Security, kontrollavgifter	7 470	-
Ränteintäkter	40 152	60 748
Länsförsäkringar	172 707	166 200
Elavräkning	25 787	21 162
Summa	282 251	282 963

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,70%	2025-08-23--2026-08-22	200 000	200 000
Bunden placering	1,70%	2025-10-04--2026-10-03	1 500 000	1 500 000
Bunden placering	1,70%	2025-08-27--2026-08-26	1 000 000	1 000 000
Summa			2 700 000	2 700 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	7 766	3 786
Företagskonto Swedbank	23 061	1 012 715
Företagskonto Handelsbanken	1 428 439	-
Nordea sparkonto	346	346
Summa	1 459 612	1 016 847 <i>St</i>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hyp	2,62%	2027-04-21	2027-04-21	4 457 500	4 642 500
Nordea Hyp	2,98%	2027-03-17	2025-03-20	4 545 858	4 720 858
Nordea Hyp	1,54%	2026-04-15	2026-04-15	4 952 500	5 127 500
Nordea Hyp	2,69%	2027-04-21	2027-04-21	4 927 500	5 127 500
				18 883 358	19 618 358
Avgår kortfristig del				-5 537 500	-14 665 858
Summa				13 345 858	4 952 500
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				13 345 858	4 952 500
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 777 500	13 955 858
Amorteringar nästa år				760 000	710 000
				18 883 358	19 618 358
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 040 000	2 840 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				15 083 358	16 068 358

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	32 346 000	32 346 000
Varav i eget förvar	-	-
	32 346 000	32 346 000

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	3 420	3 300
Arbetsgivaravgift	1 164	1 123
Mervärdesskatt	1 433	4 541
Summa	6 017	8 964

Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 911 841	1 846 763
Årets avsättning	377 599	373 902
Uttag under året	-272 311	-308 824
Belopp vid årets utgång	2 017 129	1 911 841

SA

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	20 921	20 343
Upplupna räntor	68 851	80 399
Förskottsbetalda avgifter/hyror	816 626	783 849
HSB Värmland	2 238	-
Karlskoga Alltjänst	53 357	51 948
Karlskoga energi och miljö	332 256	323 990
Luleå Energi	33 605	31 907
Summa	1 327 854	1 292 436

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026- 03-11

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026- 03-18


Peter Reinholdsson


Johnny Johansson


Erik Nolfeldt


Leif Gustavsson


Kent Gustafsson


Leena Säkkinen


Dewran Demir

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-19


Inger Hanberg
Av föreningen vald revisor


Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haren i Karlskoga, org.nr. 776400-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haren i Karlskoga 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

SA

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 Haren i Karlskoga 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 19 / 3 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Inger Hanberg
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.