

Årsredovisning för  
**HSB brf Mårbacka i Karlskoga**  
776400-0944

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter  
Underskrifter

**Sida**

1-5  
6  
7-8  
9  
10-15  
16

## Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mårbacka 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 Annelie Ljusterås Palmgren. Fastighetsskötseln samt städning ombesörjs av Wärna. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Yrkeskolan 1 byggdes år 1960.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Mårbackavägen 9 A - E, 11 A - B, 13 A - E, 15 A - C.

Föreningens 125 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	16	716,00
2 rok	34	1 876,00
3 rok	57	3 960,00
4 rok	18	1 597,50
	<u>125</u>	<u>8 149,50</u>

Lokaler: 14 st

Garage: 68 st

P-platser: 49 st

Taxeringsvärdet är 53 819 tkr varav byggnadsvärdet är 40 738 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes under 2025.

Energideklaration är utförd år 2019.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2013 - Byte av lägenhetsdörrar.

2019 - Solceller

2019 - Miljöhus

2019 - Ytterbelysning

2019 - Portlås

2022 - Byte av expansionskärl 

2022 - Nedmontering av skorsten  
2022 - Byte armatur innergård och baksida

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 126 (126) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

## Styrelsen samt suppleanter

Patricia Roos	ordförande
Iren Göransson	sekreterare
Annelie Ljusterås Palmgren	ledamot
Håkan Olsson	ledamot
Christina Melker	ledamot
Tommy Karlsson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Iren Göransson, Annelie Ljusterås Palmgren, Christina Melker och Håkan Olsson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Patricia Roos, Håkan Olsson, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Andreas Stenman och som suppleant Marie Olsson, samt BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Patricia Roos och ersättare Annelie Ljusterås-Palmgren.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Karlsson ordförande och Kerstin Karlsson. *due*

## 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.

HSB brf Mårbacka och Trafikverket är nu överens om ärendet gällande den nya rondellen vid Ekebykorset då vissa skador på föreningens fasader orsakades när de skulle sätta i spontarna. Ärendet är i och med det avslutat och Trafikverket har betalt ut en total ersättning med 563.750 kr till HSB Brf Mårbacka som ska användas till att laga sprickor och skador som uppkommit. Trafikverket har även ersatt de berörda lägenhetsinnehavarna.

### Årets Underhåll

Nya ställister tvättstugedörrar samt nya lås.  
Nya låscylindrar i 9an huset pga många inbrott.  
Vattenläcka nya rör.  
Målning av torkrum.

### Aktiviteter

Korvgrillning för medlemmarna, glöggmingel, fastighetsmessa och företagsmessa.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 7,95 % 2025  
P-platser höjdes med 25 kronor 2025  
Hyror på garage var oförändrade 2025.

### Framtida underhåll

Nytt staket.  
Fasadunderhåll.  
Målning trapphus.  
Plåtgarnering och nät skorstenar.  
Byte av bussningar i våra entréportar.

### Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 173 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årsavgiften höjs med 4 % 2026-01-01.  
Lokaler och garage höjs med 1% 2026-01-01.  
P-platser beräknas vara oförändrat 2026-01-01.

*Ans*

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 324	4 030	3 953	3 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	895	281	-143	269
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	531	496	484	476
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	431	408	422	394
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	647	659	670	681
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	585	595	605	-
Likviditet i % *	446	429	423	457
Soliditet i % **	51	48	47	48
Sparande, kr/kvm, totalyta***	60	57	27	-
Räntekänslighet****	1	1	1,5	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	225	209	186	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	93	92	96	-

\* 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.

\*\*\*\*\* | energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten. *huc*

**Eget kapital**

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	294 700	692 576	5 978 804	281 442
Disposition enligt stämmobeslut			281 442	-281 442
Reservering till fond för YU enl.plan lanspråktagande av fond för YU		152 000	-152 000	
Årets resultat				895 299
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>294 700</b>	<b>844 576</b>	<b>6 108 246</b>	<b>895 299</b>

YU = Yttre underhåll

**Förslag till resultatdisposition***Belopp*

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 260 247
Årets resultat	895 299
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-152 000
<b>Summan till stämmans förfogande</b>	<b>7 003 546</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

balanseras i ny räkning	7 003 546
<b>Summa</b>	<b>7 003 546</b>

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

*Am*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	4 323 524	4 030 024
Övriga rörelseintäkter	3	595 988	46 176
		<u>4 919 512</u>	<u>4 076 200</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 513 990	-3 326 789
Periodiskt underhåll	5	-	-22 293
Personalkostnader	6	-302 002	-255 677
Avskrivningar	7	-208 279	-208 278
		<u>895 242</u>	<u>263 162</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	140 856	204 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-136 816	-186 425
		<u>899 282</u>	<u>281 089</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Skatt på årets resultat		-3 983	353
		<u>895 299</u>	<u>281 442</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	895 299	281 442
Reservering till fond för yttre underhåll	-152 000	-138 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	22 293
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u>743 299</u>	<u>165 735</u>

*Den*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark, markanläggningar	10	4 278 150	4 471 837
Inventarier	11	14 592	29 184
		<u>4 292 742</u>	<u>4 501 021</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 292 743</u>	<u>4 501 022</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 609	-
Avräkningsfordran		2 773 446	2 608 667
Övriga fordringar	12	73	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	247 251	302 832
		<u>3 024 379</u>	<u>2 911 731</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	14	6 800 000	6 800 000
<b>Kassa och bank</b>	15	1 813 733	745 111
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>11 638 112</u>	<u>10 456 842</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 930 855</u>	<u>14 957 864</u>

*See*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		844 576	692 576
		<u>1 139 276</u>	<u>987 276</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		6 108 247	5 978 804
Årets resultat		895 299	281 442
		<u>7 003 546</u>	<u>6 260 246</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 142 822</u>	<u>7 247 522</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>3 350 026</u>	<u>4 616 485</u>
		3 350 026	4 616 485
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 924 855	751 156
Leverantörsskulder		85 903	60 977
Aktuell Skatteskuld		9 969	8 171
Övriga skulder	17	105 219	92 711
Fond för inre underhåll	18	1 584 864	1 499 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>727 197</u>	<u>681 567</u>
		4 438 007	3 093 857
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 930 855</u>	<u>14 957 864</u>

*Am*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	899 282	281 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	208 280	208 279
	<u>1 107 562</u>	<u>489 368</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 107 562</b>	<b>489 368</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	52 131	-40 296
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	166 467	74 759
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 326 160</b>	<b>523 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-92 760	-92 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-92 760</b>	<b>-92 760</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 233 400</b>	<b>431 071</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 153 778</b>	<b>9 722 707</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 387 178</b>	<b>10 153 778</b>

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**

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 1,8%, miljöhus 20 år.

#### **Maskiner och inventarier**

Avskrivning på inventarier till lekparken sker enligt en rak 10-årig plan.


#### **Markanläggning**

Avskrivning på elstolpe sker enligt en rak 10-årig plan.

#### **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	4 091 484	3 790 260
Hyror	300 636	285 663
Elavgifter	250 081	265 421
<b>Summa</b>	<b>4 642 201</b>	<b>4 341 344</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-294 900	-292 000
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-23 777	-19 320
<b>Summa</b>	<b>4 323 524</b>	<b>4 030 024</b>

I Elavgifter ingår försäljning av solenergi med 1.444 kr (1.336 kr.)  
I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten. Hushållsel tillkommer.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Överlåtelseavgifter	24 500	19 275
Övrigt	571 488	26 901
<b>Summa</b>	<b>595 988</b>	<b>46 176</b>

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (11.507 kr) samt ersättning från Trafikverket med 563.750 kr.

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, städning, och förbrukningsmaterial	201 362	380 285
Reparationer och löpande underhåll	360 144	226 422
Uppvärmning fjärrvärme	1 117 288	1 102 114
El	510 902	487 743
Vatten	400 881	295 727
Sophämtning	104 679	93 215
Fastighetsförsäkring, kabeltv	151 769	144 302
Förvaltningskostnader	305 002	292 237
Kommunal fastighetsavgift	172 790	168 760
Övrigt	189 173	135 984
<b>Summa</b>	<b>3 513 990</b>	<b>3 326 789</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16.994 kr (18.915 kr).

## Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	22 293
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>22 293</b>

*hxx*

## Not 6 Anställda och förtroendevalda

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	102 416	101 092
Övriga arvoden	45 940	16 368
Vicevärdsarvode	100 521	96 592
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	8 011	7 748
Sociala kostnader	45 114	33 877
<b>Summa</b>	<b>302 002</b>	<b>255 677</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	192 472	192 471
Markanläggningar	1 215	1 214
Inventarier	14 592	14 593
<b>Summa</b>	<b>208 279</b>	<b>208 278</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	140 734	199 752
Ränteintäkter, skattekonto	122	16
Ändrad skatt beslut SKV	-	4 584
<b>Summa</b>	<b>140 856</b>	<b>204 352</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	136 493	186 220
Räntekostnader, skattekonto	323	205
<b>Summa</b>	<b>136 816</b>	<b>186 425</b>

*Handwritten signature*

## Not 10 Byggnader, mark, markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen äger fastigheten Yrkesskolan 1 i Karlskoga.		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	13 327 588	13 327 588
-Vid årets början, markanläggning	12 151	12 151
-Vid årets början, mark	449 100	449 100
	<u>13 788 839</u>	<u>13 788 839</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 317 002	-9 123 316
-Årets avskrivning enligt plan	-193 687	-193 686
	<u>-9 510 689</u>	<u>-9 317 002</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 278 150</b>	<b>4 471 837</b>
Bokfört värde byggnader	3 829 050	4 022 737
Bokfört värde mark	449 100	449 100
<b>Summa</b>	<b>4 278 150</b>	<b>4 471 837</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 53 819 000 kr. Värdeår 1960

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	40 000 000	12 200 000	52 200 000
Lokaler	738 000	881 000	1 619 000
	<u>40 738 000</u>	<u>13 081 000</u>	<u>53 819 000</u>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	373 279	373 279
	<u>373 279</u>	<u>373 279</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-344 095	-329 502
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-14 592	-14 593
	<u>-358 687</u>	<u>-344 095</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 592</b>	<b>29 184</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73	232
<b>Summa</b>	<b>73</b>	<b>232</b>

*han*

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	11 424	11 420
Länsförsäkringar	109 425	106 089
Elavläsning	17 838	20 278
Ränteintäkter	108 564	165 045
<b>Summa</b>	<b>247 251</b>	<b>302 832</b>

### Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,85%	2025-02-24--2026-02-23	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	1,85%	2025-02-24--2026-02-23	2 400 000	2 400 000
Bunden placering	1,85%	2025-01-16--2026-01-15	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-07--2026-03-06	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>6 800 000</b>	<b>6 800 000</b>

De bundna placeringar som förfaller i början av året får 1,65% ränta på 1 år.

### Not 15 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	1 000	745 111
Företagskonto Handelsbanken	1 812 733	-
<b>Summa</b>	<b>1 813 733</b>	<b>745 111</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,27%	2028-12-01	2028-12-01	2 125 496	2 150 952
Stadshypotek	3,15%	2027-10-30	2027-10-30	532 075	551 655
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	1 853 399	1 874 703
Stadshypotek	2,98%	2027-09-30	2027-09-30	658 396	678 812
Stadshypotek	3,40%	2028-12-30	2028-12-30	105 515	111 519
<b>Delsumma</b>				<b>5 274 881</b>	<b>5 367 641</b>
Avgår kortfristig del				-1 924 855	-751 156
<b>Summa</b>				<b>3 350 026</b>	<b>4 616 485</b>

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 350 026	4 616 485
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 832 095	658 396
Amorteringar nästa år	92 760	92 760
	<b>5 274 881</b>	<b>5 367 641</b>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	371 040	371 040
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	4 811 081	4 903 841

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	9 597 000	9 597 000
Varav i eget förvar	-879 000	-879 000
	<b>8 718 000</b>	<b>8 718 000</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	37 245	36 031
Arbetsgivaravgift	30 138	23 072
Mervärdesskatt	37 836	33 608
<b>Summa</b>	<b>105 219</b>	<b>92 711</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 499 275	1 402 678
Årets avsättning	294 900	292 000
Uttag under året	-209 311	-195 403
<b>Belopp vi årets utgång</b>	<b>1 584 864</b>	<b>1 499 275</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 974	16 480
Upplupna räntor	15 832	17 232
Förskottsbetalda avgifter/hyror	446 728	423 276
Karlskoga Energi o Miljö	223 259	203 973
Luleå Energi	22 345	20 606
Bravida	2 059	-
<b>Summa</b>	<b>727 197</b>	<b>681 567</b>

*Am*

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-12

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-02-18



Patricia Roos



Iren Göransson



Annelie Ljusterås Palmgren



Christina Melker



Tommy Karlsson

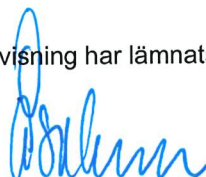


Håkan Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-02-23



Andreas Stenman  
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell  
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mårbacka i Karlskoga, org.nr. 776400-0944

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mårbacka 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 revisionssed 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 Mårbacka 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 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 revisionssed 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 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 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 23 2 2026



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Andreas Stenman  
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.