

Årsredovisning för

Brf Bregårdstorp nr 3

776400-0126

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bregårdstorp nr 3 i Karlskoga får härmed upprätta 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

Carl-Johan Andersson har varit vicevärd. Coor Värmland har skött städning. Karlskoga trädgårdsjänst har skött den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Fastigheter

Föreningens fastigheter är Matlången 3 och marken innehas med äganderätt. Värdeår 1950

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Frödingsvägen 9A, B, C samt Frödingsvägen 11A, B, C

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	18	627,00
2 r o k	30	1 266,00
	<u>48</u>	<u>1 893,00</u>

Lokaler: 0 st
P-platser: 29 st

Taxeringsvärdet är 11 639 tkr varav byggnadsvärdet är 8 800 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2025-09-15.

EnergideklARATION är utförd år 2022.



Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2024 - Balkong och fasadrenovering
2021 - Installation av solcellsanläggning, ny torktumlare och tvättmaskin
2019 - 2020 - Byte 4 tvättmaskiner
2018 - Byte trappbelysning
2016 - Impregnering av takpannor
2015 - Reparation av skorstenar
2015 - Tvättning av fasad och tak
2012 - Nytt låssystem
2012 - Byte av fjärrvärmepåväxlare
2012 - Uppsättning motorvärmearruttag
2007 - Byte av lägenhetsdörrar
2004 - Installation Fiberbredband
2001 - Renovering av balkonger
1995 - Elstambyte
1995 - Rörstambyte
1993 - Fönsterbyte
1984 - Omläggning tak
1984 - Omputsning av fasad samt isolering
1981 - Indragning av fjärrvärme

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Carl-Johan Andersson	ordförande
Roberth Andersson	sekreterare
Anders Bergfalk	ledamot
Mathias Busk	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Anders Bergfalk och suppleant Mathias Busk.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carl-Johan Andersson, Roberth Andersson, Anders Bergfalk, Linda Wahlström, Johan Röjare, Malin Sandberg, två i förening,

Revisor

Revision utförs av Azets Revision och Rådgivning AB

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

by
CN

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

Ny torkumlare hus 9.

Framtida Underhåll

Inga större underhåll kommande år enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Inget under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 3% under 2025. Biluppställningsplatser höjdes med 5% under 2025.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 12 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årsavgifter beräknas höjas med 3% under 2026. Biluppställningsplatser beräknas höjas med 3% under 2026.

U
C-N

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 819	1 764	1 613	1 583
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	15	122	220
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	923	896	814	782
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta	632	637	581	667
Skuldsättning per kvm	3 238	3 311	1 782	1 839
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 238	3 311	1 782	1 839
Likviditet i % *	138	104	347	330
Soliditet i % **	21	19	31	29
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	192	214	212	-
Räntekänslighet i % ****	4	4	2	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	360	338	322	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95	95	94	-

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

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

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

**** 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 avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten,

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 000	828 800	727 014	15 449
Disposition enligt stämmobeslut			15 449	-15 449
Reservering till fond för YU		45 000	-45 000	
lanspråktagande av fond för YU		-50 400	50 400	
Årets resultat				34 215
Belopp vid årets utgång	79 000	823 400	747 863	34 215

YU = Yttre underhåll

47
C2

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	742 463
Årets resultat	34 215
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-45 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	50 400
Summa till stämmans förfogande	782 078
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	782 078
	782 078

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

yr
cm

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	1 818 505	1 764 228
Övriga rörelseintäkter	3	13 024	22 745
		<u>1 831 529</u>	<u>1 786 973</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 196 085	-1 205 996
Underhåll	5	-50 400	-
Personalkostnader	6	-74 909	-74 909
Avskrivningar	7	-279 004	-304 517
Övriga rörelsekostnader		-	-85 843
Rörelseresultat		<u>231 131</u>	<u>115 708</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 008	258
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-197 924	-100 517
Resultat efter finansiella poster		<u>34 215</u>	<u>15 449</u>
Årets resultat		<u>34 215</u>	<u>15 449</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	34 215	15 449
Reservering till fond för yttre underhåll	-45 000	-33 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	50 400	-
Resultat efter fondförändring	<u>39 615</u>	<u>-17 551</u>

ly
con

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 456 269	7 720 341
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	42 008	49 009
Inventarier	12	-	7 931
		<u>7 498 277</u>	<u>7 777 281</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 498 277</u>	<u>7 777 281</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		12 156	12 975
Övriga fordringar	13	193	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>88 802</u>	<u>83 802</u>
		101 151	97 024
Kassa och bank	15	<u>545 286</u>	<u>787 311</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>646 437</u>	<u>884 335</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 144 714</u>	<u>8 661 616</u>

ly
cn

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		79 000	79 000
Fond för yttre underhåll		823 400	828 800
		<u>902 400</u>	<u>907 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		747 863	727 014
Årets resultat		34 215	15 449
		<u>782 078</u>	<u>742 463</u>
Summa eget kapital		<u>1 684 478</u>	<u>1 650 263</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 460 670	4 109 516
		<u>4 460 670</u>	<u>4 109 516</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 668 444	2 158 042
Leverantörsskulder		19 748	422 310
Övriga skulder		37 757	36 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	273 617	284 560
		<u>1 999 566</u>	<u>2 901 837</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 144 714</u>	<u>8 661 616</u>


Cr

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	34 215	15 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	279 004	390 360
	<u>313 219</u>	<u>405 809</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 219	405 809
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 127	-3 684
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-412 672	396 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-103 580	798 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-4 394 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-4 394 150
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	3 000 000
Amortering av låneskulder	-138 444	-105 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 444	2 894 619
Årets kassaflöde	-242 024	-700 887
Likvida medel vid årets början	787 310	1 488 199
Likvida medel vid årets slut	545 286	787 312

42
C2

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).

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har fr o m 2021 övergått till att tillämpa redovisningsregelverket K3. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3's kapitel 35. Bostadsrättföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3's principer.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABO's vägledning för komponentfördelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan.

Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 3,1 %.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen:

<i>Byggnader och markanläggningar</i>	<i>per år</i>
-Stomme	120
-Stammar, värme	50
-El	40
-Fasad	50
-Fönster	50
-Yttertak	40
-Ventilation	25
-Transport (hiss)	25
-Inre UH	120
-Styr o övervakn	15
-Rest	50
-Solcellsanläggning 2021	25
-Parkering	20
-Fasad- och balkong renovering	30

<i>Maskinger och inventarier</i>	<i>per år</i>
-Inventarier	5
-Tagg/passersystem	10

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.


Cm

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 746 348	1 695 432
Hyror p-platser, garage, lokaler	61 765	61 130
Fsg Solenergi	8 949	7 666
Kontrollavgifter p-platser	2 043	-
Summa	1 819 105	1 764 228
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-600	-
Summa	1 818 505	1 764 228

I årsavgifterna ingår genomsam el, värme och vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	7 024
Överlåtelseavgifter	13 024	15 375
Övrigt	-	346
Summa	13 024	22 745

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	123 316	122 363
Reparationer och löpande underhåll	70 975	119 442
Uppvärmning	417 019	398 391
El	118 832	116 202
Vatten	145 182	125 046
Sophämtning	41 746	54 809
Försäkringar och Kabel-TV	97 541	93 872
Förvaltningskostnader	141 897	140 860
Kommunal fastighetsavgift	16 917	16 098
Övrigt	22 660	18 913
Summa	1 196 085	1 205 996

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode med 16 045 kr (14 675 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	50 400	-
Summa	50 400	-

ap
Cr

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	57 000	57 000
Sociala kostnader	17 909	17 909
Summa	74 909	74 909

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	264 072	280 095
Inventarier	7 931	17 421
Maskiner & andra tekniska anläggningar	7 001	7 001
Summa	279 004	304 517

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter bankkonto	862	-
Ränteintäkter, skattekonto	146	258
Summa	1 008	258

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader skulder	197 924	100 517
Summa	197 924	100 517



Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheterna Matlängen 3 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	11 298 786	7 216 116
-Nyanskaffningar, byggnad	-	4 394 150
-Utrangeringar, byggnad	-	-311 480
-Vid årets början, mark	185 839	185 839
	<u>11 484 625</u>	<u>11 484 625</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 764 284	-3 709 826
-Avyttringar och utrangeringar	-	225 637
-Årets avskrivning enligt plan	-264 072	-280 095
	<u>-4 028 356</u>	<u>-3 764 284</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 456 269	7 720 341
Bokfört värde byggnader	7 270 430	7 534 502
Bokfört värde mark	185 839	185 839
Summa	7 456 269	7 720 341

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 11 639 000. Värdeår 1973.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	8 800 000	2 839 000	11 639 000
	<u>8 800 000</u>	<u>2 839 000</u>	<u>11 639 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 013	70 013
	<u>70 013</u>	<u>70 013</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 004	-14 003
-Årets avskrivning enligt plan	-7 001	-7 001
	<u>-28 005</u>	<u>-21 004</u>
Redovisat värde vid årets slut	42 008	49 009

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	206 099	206 099
	<u>206 099</u>	<u>206 099</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-198 168	-180 747
-Årets avskrivning enligt plan	-7 931	-17 421
	<u>-206 099</u>	<u>-198 168</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	7 931

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	193	247
Summa	193	247

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	8 878	8 730
Länsförsäkringar	61 689	59 618
QSecurity	18 235	15 454
Summa	88 802	83 802

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	155	155
Företagskonto	545 131	787 156
Summa	545 286	787 311

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	94 000	128 000
Stadshypotek	3,58%	2028-12-30	2028-12-30	534 598	546 850
Stadshypotek	3,13%	2027-12-01	2027-12-01	624 692	641 924
Stadshypotek	3,28%	2029-10-30	2029-10-30	927 329	949 205
Stadshypotek	3,28%	2029-10-30	2029-10-30	978 495	1 001 579
Stadshypotek	2,86%	2026-09-30	2026-09-30	1 485 000	1 500 000
Stadshypotek	3,19%	2029-09-30	2029-09-30	1 485 000	1 500 000
				6 129 114	6 267 558
Avgår kortfristig del				-1 668 444	-2 158 042
Summa				4 460 670	4 109 516

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	4 460 670	4 109 516
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 530 000	2 019 598
Amorteringar nästa år	138 444	138 444
Summa	6 129 114	6 267 558

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	477 776	511 776
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 512 894	5 617 338

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	6 295 000	6 295 000
Summa	6 295 000	6 295 000

Handwritten signature and initials

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvode	12 720	14 800
Upplupna räntor	31 196	42 865
Förskottsbetalda avgifter/hyror	152 702	138 957
Kga energi	72 225	71 655
Luleå	4 774	4 533
Karlskoga Trädgårdstjänst	-	11 750
Summa	273 617	284 560

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser sker på nya året.

47
C7

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

Årsredovisningen undertecknas av samtliga 2026-03-05



Carl-Johan Andersson



Robert Andersson



Anders Bergfalk

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-11



Azets Revision och Rådgivning AB
Magnus Gustafsson
Auktoriserad 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Bregårdstorp 3, org.nr 776400-0126.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Bregårdstorp 3 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Bregårdstorp 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga 2026-03-11



Azets Revision & Rådgivning AB
Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor