

Årsredovisning för

HSB brf Bregårdstorp nr 1 i Karlskoga

776400-0142

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-14
15

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bregårdstorp nr 1 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 Magnus Ericson. Karlskoga Alltjänst sköter om den yttre förvaltningen. Städning ombesörjs av Buskhaga. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Fastigheter

Föreningens fastighet Matlången 1 byggdes år 1942.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Frödingsvägen 5 A-C.

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	9	315
2 r o k	15	618
	24	933

P-platser: 18 st

Taxeringsvärdet är 5 792 tkr varav byggnadsvärdet är 4 393 tkr.

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

Energideklaration utfördes under 2019.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-01.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000 - Målat om trapphus

2001 - Omläggning yttertak

2002 - Asfaltering

2005 - Pustning, lagning av balkonggolv



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Lars Sidoroff	ordförande
Magnus Ericson	sekreterare
Jens Skoglund	ledamot
Linus Ericsson	ledamot
Christer Gerdin	ledamot
Robin Bergkvist	ledamot
Britt-Marie Sjöstedt	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Sidoroff, Christer Gerdin, Linus Ericsson samt suppleant Britt-Marie Sjöstedt.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Sidoroff, Magnus Ericson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lars Sidoroff, ersättare Linus Ericsson.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årets underhåll

Inget under året.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Inget aktiviteter under året. SA

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 10% under 2025 parkeringsplatser höjdes ej under 2025.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 44 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årsavgifter beräknas höjas med 3% under 2026 parkeringsplatser beräknas vara oförändrade.

Ekonomisk översikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	929	847	819	777	778
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	-489	40	7	51
Balansomslutning, tkr	2 840	2 913	3 419	3 376	3 409
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	964	876	851	806	806
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	806	712	639	584	546
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 290	2 318	2 347	2 375	2 403
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 290	2 318	2 347		
Likviditet i % *	378	354	555	574	512
Soliditet i % **	18	19	30	29	29
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	54	58	134		
Räntekänslighet i % ****	2,4	2,6	2,8		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	419	352	305		
Årsavgift/ totala intäkter i %	96	96	93		

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på att man haft ökande driftskostnader under året. Detta påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. En del av dessa driftskostnader är av engångskaraktär och kommer inte att påverka resultatet i framtiden. Man beslutade i budgeten för 2026 att årsavgifterna skulle höjas med 3 % som en åtgärd mot förlusten.

SA

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	57 933	34 318	264 378	672 712	-489 305
Disposition enligt stämmobeslut				-489 305	489 305
Reservering till fond för YU enl.plan			26 000	-26 000	
lanspråktagande av fond för YU					
Årets resultat					-34 726
Belopp vid årets utgång	57 933	34 318	290 378	157 407	-34 726

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	183 407
Årets resultat	-34 726
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-26 000
Summa	122 681

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	122 681
--------------------------------	----------------



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	928 980	847 122
Övriga rörelseintäkter	3	4 431	7 472
		933 411	854 594
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-752 285	-664 160
Underhåll	5	-	-458 460
Personalkostnader	6	-84 706	-104 187
Avskrivningar	7	-85 309	-85 306
Rörelseresultat		11 112	-457 520
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 169	19 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-58 007	-50 892
Resultat efter finansiella poster		-34 726	-489 305
Årets resultat		-34 726	-489 305

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-34 726	-489 305
Reservering till fond för yttre underhåll	-26 000	-30 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	458 460
Resultat efter fondförändring	-60 726	-60 845

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 989 611	2 074 920
Inventarier	11	-	-
		1 989 611	2 074 920
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		1 989 612	2 074 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		991	3 910
Avräkningsfordran		644	644
Övriga fordringar	12	1 104	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50 627	57 019
		53 366	61 862
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	500 000	650 000
<i>Kassa och bank</i>	15	296 876	126 016
Summa omsättningstillgångar		850 242	837 878
SUMMA TILLGÅNGAR		2 839 854	2 912 799

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 933	57 933
Reservfond		34 318	34 318
Fond för yttre underhåll		290 378	264 378
		<u>382 629</u>	<u>356 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		157 407	672 712
Årets resultat		-34 726	-489 305
		<u>122 681</u>	<u>183 407</u>
Summa eget kapital		<u>505 310</u>	<u>540 036</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 455 648	1 383 440
		<u>1 455 648</u>	<u>1 383 440</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	680 596	779 332
Leverantörsskulder		7 986	6 763
Aktuella skatteskulder		161	1 055
Övriga skulder	17	15 728	2 118
Fond för inre underhåll	18	38 100	38 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	136 325	161 955
		<u>878 896</u>	<u>989 323</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 839 854</u>	<u>2 912 799</u>

8

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-34 726	-489 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	85 309	85 306
	50 583	-403 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 583	-403 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 496	34 552
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 691	9 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 388	-359 597
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-26 528	-26 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 528	-26 528
Årets kassaflöde	20 860	-386 125
Likvida medel vid årets början	776 660	1 162 785
Likvida medel vid årets slut	797 520	776 660

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 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

Avskrivning på byggnader sker från 2014 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 2 %. Avskrivning på sophus sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

8

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	899 172	817 452
Hyror	29 946	29 808
Summa	929 118	847 260
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-138	-138
Summa	928 980	847 122

I årsavgiften ingår kostnaden för el, värme, vatten och kabeltv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övrigt	4 431	7 472
Summa	4 431	7 472

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (2 490kr).

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukningsmaterial och sotning	76 565	54 267
Reparationer	54 066	37 354
Uppvärmning	205 341	189 053
El	105 353	93 285
Vatten	79 905	46 415
Sophämtning	25 300	22 657
Övriga avgifter	78 020	77 243
Förvaltningskostnader	93 159	105 594
Kommunal fastighetsavgift	17 376	17 079
Övrigt	17 200	21 213
Summa	752 285	664 160

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision med 17 108 kr (18 213 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	458 460
Summa	-	458 460

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	25 900	23 000
Vicevärdsarvode	27 450	39 000
Löner och övriga ersättningar	11 788	18 988
Sociala kostnader	19 568	23 199
Summa	84 706	104 187

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	85 309	85 306
Summa	85 309	85 306

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	12 148	19 097
Ränteintäkter, skattekonto	21	10
Summa	12 169	19 107

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	58 007	50 892
Summa	58 007	50 892

SA

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 223 032	4 223 032
-Vid årets början, mark	21 500	21 500
	4 244 532	4 244 532
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 169 612	-2 084 306
-Årets avskrivning enligt plan	-85 309	-85 306
	-2 254 921	-2 169 612
Redovisat värde vid årets slut	1 989 611	2 074 920
Bokfört värde byggnader	1 968 111	2 053 420
Bokfört värde mark	21 500	21 500
Summa	1 989 611	2 074 920

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 5 792 000 kr (5 693 000). Värdeår 1952.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	4 393 000	1 399 000	5 792 000
	4 393 000	1 399 000	5 792 000

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 213	17 213
	17 213	17 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 213	-17 213
	-17 213	-17 213
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 104	289
Summa	1 104	289

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	13 978	13 930
Länsförsäkringar	23 115	22 300
Karlaskoga energi	6 617	6 617
Ränteintäkter	4 967	14 172
Upplupen inlåningsränta	1 950	-
Summa	50 627	57 019

SA

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	2,75%	2024-03-29--2025-03-28	-	350 000
Bunden placering	1,85%	2025-04-22--2026-04-21	150 000	150 000
Bunden placering	1,85%	2025-04-01--2026-03-31	150 000	150 000
Bunden placering	1,85%	2025-09-27--2026-03-26	200 000	-
Summa			500 000	650 000

Not 15 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	296 876	126 016
Utnyttjat kreditbelopp	296 876	126 016

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,97%	2027-09-30	2027-09-30	721 500	731 500
Stadshypotek	1,64%	2026-03-01	2026-03-01	389 055	393 515
Stadshypotek	1,99%	2026-10-30	2026-10-30	272 885	276 297
Stadshypotek	3,15%	2028-10-30	2028-10-30	375 874	380 246
Stadshypotek	3,01%	2027-10-30	2027-10-30	376 930	381 214
				2 136 244	2 162 772
Avgår kortfristig del				-680 596	-779 332
Summa				1 455 648	1 383 440

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	1 455 648	1 383 440
Kortfristig del exklusive amorteringar	654 068	752 804
Amorteringar nästa år	26 528	26 528
	2 136 244	2 162 772

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	106 112	106 112
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	2 003 604	2 030 132

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	2 789 100	2 789 100
	2 789 100	2 789 100

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	8 039	1 034
Sociala avgifter personal	7 689	1 084
Summa	15 728	2 118

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	38 100	38 100
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	38 100	38 100

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

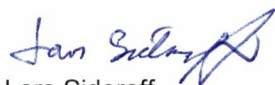
	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision AB	16 577	16 094
Karlskoga Energi & Miljö	38 409	36 822
Upplupna arvoden	-	30 227
Karlskoga Alltjänst	-	2 863
Luleå energi	3 065	2 897
Upplupna räntor	8 466	10 631
Förskottsbetalda avgifter/hyror	69 808	62 421
Summa	136 325	161 955

SA

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-03

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-04-09



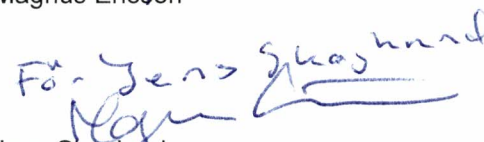
Lars Sidoroff



Magnus Ericson



Linus Ericsson



Jens Skoglund



Christer Gerdin



Robin Bergkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4-2026



Simon Arnelund

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bregårdstorp nr 1 i Karlskoga, org.nr. 776400-0142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bregårdstorp nr 1 i Karlskoga för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bregårdstorp nr 1 i Karlskoga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

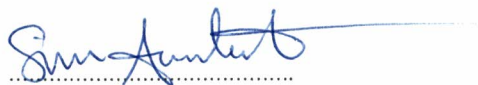
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 20 april 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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.