

Årsredovisning för
HSB brf Alen i Degerfors
776400-0969

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alen i Degerfors 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 Degerfors.

Förvaltning

Vicevärd har varit Conny Holmertz, Tomas Dahlström och Per Cavallie. Trappstädningen har utförts av Nya Hambostäd AB. Yttre förvaltning har skötts av Karlskoga Alltjänst AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Fastigheter

Föreningens fastighet Agen 21:16 byggdes år 1962.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Ängsvägen 3 A-C, Skolgatan 9 A-B.

Föreningens 51 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	15	531,00
2 r o k	24	1 363,50
3 r o k	12	820,50
	51	2 715,00

Lokaler: 2 st
Garage: 15 st
P-platser: 14 st

Taxeringsvärdet är 9 969 tkr varav byggnadsvärdet är 7 668 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-11.

Energideklaration är utförd år 2025.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2004 - Fönsterbyte.
2007 - Rotrenovering.
2011 - Ny värmecentral.
2013 - Nya entrépartier.
2014 - Tvättstuga nyanlagd. SA

2015 - Översyn reparation rökluckor.
2017 - OVK.
2018 - Dörrbyte lägenheter.
2019 - Översyn av avvattningsystem.
2019 - Entrédörrar.
2020 - Garageportar.
2021 - Fasadrenovering.
2022 - Balkongreparationer.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Per Cavallie	ordförande
Kauko Keskiniva	vice ordförande
Jan Karlsson	sekreterare
Lars Bäckman	ledamot
Gary Öberg	ledamot

Anne Taaveniku	suppleant
Tomas Dahlström	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Karlsson, Gary Öberg, Lars Bäckman samt suppleanterna Tomas Dahlström och Anne Taaveniku.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Cavallie, Kauko Keskiniva, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Benny Christensen samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per Cavallie ersättare Kauko Keskiniva.

Valberedning

Valberedningen har varit Inger Öberg, ordförande samt Stig Emilsson.

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

Porttelefoner.
Energi justering.
Nya p-platser.

Aktiviteter

Föreningen har deltagit på budgetkonferens, fastighetsmässa samt informationsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% 2025.
Garage höjdes med 2% 2025.
Biluppställningsplatser höjdes med 2% 2025.

Framtida underhåll

Asfaltering p-ytor.
Nya p-platser.
Upprustning uteplatser.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 53 tkr.

Årsavgifter beräknas höjas med 3% 2026-01-01.
Garage beräknas höjas med 3% 2026-01-01.
Biluppställningsplatser beräknas höjas med 3% 2026-01-01.

Ekonomisk översikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 499	2 443	2 322	2 249	2 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	245	499	307	-771	440
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	879	860	822	798	767
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	594	549	569	483	471
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 321	2 431	2 522	2 654	2 039
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 995	2 089	2 168		
Likviditet i % *	436	432	350	214	292
Soliditet i % **	40	37	34	28	41
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	152	226	198		
Räntekänslighet ****	2,6	2,8	3,1		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	268	261	233		
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95	95	89		

* 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.

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

*** 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 energikostnaden per kvm ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	120 695	577 000	3 114 535	498 783
Disposition enligt stämmobeslut			498 783	-498 783
Reservering till fond för YU enl.plan		53 000	-53 000	
lanspråktagande av fond för YU		-93 688	93 688	
Årets resultat				244 796
Belopp vid årets utgång	120 695	536 312	3 654 006	244 796

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 613 318
Årets resultat	244 796
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-53 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarade årets kostnad	93 688
Summan till stämmans förfogande	3 898 802
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	3 898 802
Summa	3 898 802

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 499 440	2 443 420
Övriga rörelseintäkter	3	6 458	19 716
		<u>2 505 898</u>	<u>2 463 136</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 613 735	-1 489 553
Underhåll	5	-93 688	-
Personalkostnader	6	-143 398	-136 250
Avskrivningar	7	-235 680	-216 379
Rörelseresultat		<u>419 397</u>	<u>620 954</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	25 799	36 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-200 400	-158 758
Resultat efter finansiella poster		<u>244 796</u>	<u>498 783</u>
Årets resultat		<u>244 796</u>	<u>498 783</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	244 796	498 783
Reservering till fond för yttre underhåll	-53 000	-77 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	93 688	-
Resultat efter fondförändring	<u>285 484</u>	<u>421 783</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	7 608 763	7 651 409
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
Maskiner och inventarier	12	-	-
Pågående nyanläggningar	13	46 437	46 437
		<u>7 655 200</u>	<u>7 697 846</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 655 201</u>	<u>7 697 847</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 749	2 649
Avräkningsfordran		1 228 588	1 227 320
Aktuell skattefordran		2 028	-
Övriga fordringar	14	3 094	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 025	76 666
		<u>1 326 484</u>	<u>1 306 936</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	900 000	900 000
<i>Kassa och bank</i>	17	1 600 124	1 649 949
Summa omsättningstillgångar		<u>3 826 608</u>	<u>3 856 885</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 481 809</u>	<u>11 554 732</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		120 695	120 695
Fond för yttre underhåll		536 312	577 000
		<u>657 007</u>	<u>697 695</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 654 006	3 114 535
Årets resultat		244 796	498 783
		<u>3 898 802</u>	<u>3 613 318</u>
Summa eget kapital		<u>4 555 809</u>	<u>4 311 013</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	875 000	1 285 350
		<u>875 000</u>	<u>1 285 350</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 426 375	5 314 925
Leverantörsskulder		136 499	144 783
Aktuell Skatteskuld		-	903
Övriga skulder	19	2 451	2 590
Fond för inre underhåll	20	152 408	153 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	333 267	341 528
		<u>6 051 000</u>	<u>5 958 369</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 481 809</u>	<u>11 554 732</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	244 796	498 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	235 680	216 379
	480 476	715 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	480 476	715 162
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 251	-11 372
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-20 848	23 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 377	727 589
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-193 034	-46 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193 034	-46 437
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-298 900	-247 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-298 900	-247 932
Årets kassaflöde	-48 557	433 220
Likvida medel vid årets början	3 777 268	3 344 048
Likvida medel vid årets slut	3 728 711	3 777 268

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 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 1,9 %. Laddboxar, rak avskrivning 10 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

SA

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 387 052	2 335 761
Hyrer	163 984	160 280
Elavgifter	8 811	8 176
Summa	2 559 847	2 504 217
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-60 408	-60 797
Avgiftsbortfall bostäder	1	
Summa	2 499 440	2 443 420

I årsavgiften ingår kostnad för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	4 817
Övrigt	6 458	14 899
Summa	6 458	19 716

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 4 950 kr (9 625 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	102 517	125 363
Reparationer och löpande underhåll	245 723	132 592
Uppvärmning	471 439	443 770
El	175 821	178 883
Vatten	200 230	202 574
Sophämtning	99 188	69 111
Övriga avgifter	111 167	119 239
Förvaltningskostnader	139 031	144 968
Kommunal fastighetsavgift	33 645	35 388
Övrigt	34 974	37 665
Summa	1 613 735	1 489 553

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 924 kr (13 600 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	93 688	-
Summa	93 688	-

8A

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	59 226	54 542
Vicevärdsarvode	49 854	36 516
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 540	1 467
Lön och övriga ersättningar	13 300	27 012
Sociala kostnader	19 478	16 713
Summa	143 398	136 250

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	233 960	214 659
Markanläggningar	1 720	1 720
Summa	235 680	216 379

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	25 761	36 580
Ränteintäkter, skattekonto	38	7
Summa	25 799	36 587

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	200 370	158 653
Räntekostnader, skattekonto	30	45
Övrigt	-	60
Summa	200 400	158 758

SA

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Agen 21:16 i Degerfors.

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	11 805 129	11 805 129
-Nyanskaffningar, byggnad	193 034	-
-Vid årets början, markanläggningar	230 947	230 947
-Vid årets början, mark	205 000	205 000
	<u>12 434 110</u>	<u>12 241 076</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 589 667	-4 373 288
-Årets avskrivning enligt plan	-235 680	-216 379
	<u>-4 825 347</u>	<u>-4 589 667</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 608 763	7 651 409
Bokfört värde byggnader	7 391 866	7 432 792
Bokfört värde markanläggningar	11 897	13 617
Bokfört värde mark	205 000	205 000
Summa	7 608 763	7 651 409

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 9 969 000 (kr 10 585 000). Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	7 400 000	2 035 000	9 435 000
Lokaler	268 000	266 000	534 000
	<u>7 668 000</u>	<u>2 301 000</u>	<u>9 969 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	144 219	144 219
	<u>144 219</u>	<u>144 219</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 219	-144 219
	<u>-144 219</u>	<u>-144 219</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 693	31 693
	<u>31 693</u>	<u>31 693</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 693	-31 693
	<u>-31 693</u>	<u>-31 693</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

8A

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	46 437	-
Pågående nyanläggning	-	46 437
Summa	46 437	46 437

Avser parkeringsplatser som färdigställs under 2026.

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 094	301
Summa	3 094	301

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter	29 698	12 803
Sappa	13 388	18 743
Länsförsäkringar	46 939	45 120
Summa	90 025	76 666

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,85%	2025-09-18--2026-03-17	600 000	600 000
Bunden placering	1,85%	2025-09-06--2026-03-05	300 000	300 000
Summa			900 000	900 000

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 199	5 357
Företagskonto	1 597 925	1 644 592
Summa	1 600 124	1 649 949

8

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, löst under 2025				-	99 960
Stadshypotek	f.n 5,596%	2026-01-14	2026-01-14	616 500	634 500
Swedbank hypotek	3,338%	2026-02-28	2026-02-28	1 284 525	1 344 977
Swedbank hypotek	1,640%	2026-11-25	2026-11-25	1 285 350	1 345 838
Swedbank hypotek	3,140%	2027-08-25	2027-08-25	875 000	875 000
Swedbank hypotek	3,890%	2026-03-25	2026-03-25	2 240 000	2 300 000
				6 301 375	6 600 275
Avgår kortfristig del				-5 426 375	-5 314 925
Summa				875 000	1 285 350

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	875 000	1 285 350
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 227 435	5 103 085
Amorteringar nästa år	198 940	211 840
	6 301 375	6 600 275

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	795 760	847 360
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 306 675	5 541 075

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	9 162 500	9 162 500
	9 162 500	9 162 500

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	1 578	1 932
Arbetsgivaravgift	873	658
Summa	2 451	2 590

Not 20 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	153 640	190 749
Uttag under året	-1 232	-37 109
Belopp vid årets utgång	152 408	153 640

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 274	11 975
Upplupna räntor	14 345	25 391
Förskottsbetalda avgifter/hyror	234 450	226 886
Luleå Energi	6 887	6 166
Degerfors Energi	65 311	71 110
Summa	333 267	341 528

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-19



Per Cavallie



Kauko Keskiniva



Jan Karlsson



Lars Bäckman



Gary Öberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-27



Benny Christensen
Föreningsvald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alen i Degerfors, org.nr. 776400-0969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alen i Degerfors för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

SA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Alen i Degerfors 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 27 / 3 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Benny Christensen
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.