

Årsredovisning för

HSB brf Räknestickan i Karlskoga

716411-6191

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Räknestickan 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

Vicevärdar januari till april har varit Hans-Erik Berg och Kent Hjortsberg därefter saknas vicevärd. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Karlskoga Trädgårdstjänst sköter om den yttre förvaltningen samt städning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Räknestickan 7 byggdes år 1988 - 1989.

På fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Länsmansgatan 8, 10, 11, 13 och 15.

Föreningens 44 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²	
1 r o k	3	52,50	(avser hyresrätter)
2 r o k	19	1 444,00	
3 r o k	25	2 116,00	
	47	3 612,50	

Garage: 9 st
P-platser: 31 st

Taxeringsvärdet är 38 368 tkr varav byggnadsvärdet är 31 174 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter (Villkorsnr V513:8).

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-09.

Energideklaration är utförd år 2019. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År

2016 Utbyte motorvärmarruttag garage och p-platser.
2016 Rengöring / behandling takpannor samtliga hus.
2017 Bytt ut styrenheter i hissar, hus 11 och 15.
2018 Renovering och maskinbyten 4 st tvättstugor.
2019 Bytt ut styrenheter i hiss, hus 13.
2019 Utbyte komplett låssystem.
2019 Utbyte termostater i samtliga radiatorer.
2019 Rensning avloppsrör i kök och tvättstugor.
2020 Byte av 8 garageportar.
2021 Renovering yttertak (tvättning, målning och vaxning av takpannor).
2022 Utbyte av träpanel samt målning garage.
2022 Beskrining träd.
2023 Byte antal fläktmotorer, VVX.
2023 Ombyggnad ventilation soprum.
2023 Reparation yttertak (hus 13).
2023 Besiktning yttertak.
2024 Beskrining träd/buskar.
2024 Tätning yttertak (hus 10 och 13).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 45 (45) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Christer Unger Dahl	ordförande
Peter Olsson	vice ordförande
Ann Jalminger	sekreterare
Kent Hjortsberg	ledamot
Hans Törnander	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Unger Dahl, Kent Hjortsberg och Ann Jalminger.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Unger Dahl, Peter Olsson, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Bertil Skagerstrand, ordinarie och Anette Nilsson, suppleant samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representant i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Christer Unger Dahl med Peter Olsson som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning under 2025. 

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

Reparation flaggstång.

OVK, filterbyte lägenhetsaggregat och rensning av ventilationskanaler.

Framtida underhåll

Målning träpanel (2026).

Uppgradering hisstelefoner (2026).

Filterbyte lägenhetsaggregat (2026).

Aktiviteter

HSB fullmäktige.

Budgetkonferens.

Höststädning.

Deltagit i kurserna; Ny i styrelsen, Ekonomiföreningen, Kurs för ordförande/sekreterare.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4,6% 2025.

Lägenheter med hyresrätt höjdes med 4,6 % 2025.

Garage, bilplatser höjdes med 4,6% 2025.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 347 tkr.

Årsavgifterna beräknas höjas med 2,3% 2026.

Lägenheter med hyresrätt beräknas höjas med 2,3 % 2026.

Garage, bilplatser beräknas vara oförändrade under 2026. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 572	3 422	3 252	3 153	3 131
Resultat efter finansiella poster, tkr	620	437	267	7 754	-1 051
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	960	917	874	848	848
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	517	507	480	439	418
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 245	4 929	5 067	5 612	5 673
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 038	4 688	4 819		
Likviditet i % *	341	530	462	467	434
Soliditet i % **	51	46	45	42	25
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	370	320	286		
Räntekänslighet ****	4,5	5,5	5,9		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	209	202	176		
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	96	95	96		

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

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

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

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

***** 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 som består av årsavgifter.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	3 951 012	1 312 346	9 932 973	437 441
Disposition enligt stämmobeslut			437 441	-437 441
Reservering till fond för YU enl.plan		341 000	-341 000	
lanspråktagande av fond för YU		-106 250	106 250	
Årets resultat				620 145
Belopp vid årets utgång	3 951 012	1 547 096	10 135 664	620 145

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	10 370 414
Årets resultat	620 145
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-341 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>106 250</u>
Summa till stämmans förfogande	10 755 809
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>10 755 809</u>
	10 755 809

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	3 572 355	3 422 022
Övriga rörelseintäkter	3	125 758	107 224
		3 698 113	3 529 246
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 867 198	-1 832 169
Underhåll	5	-106 250	-100 406
Personalkostnader	6	-110 544	-147 773
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-678 642	-678 635
Rörelseresultat		935 479	770 263
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	59 614	69 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-374 948	-402 274
Resultat efter finansiella poster		620 145	437 441
Årets resultat		620 145	437 441

Tilläggsupplysning

Årets resultat	620 145	437 441
Reservering till fond för yttre underhåll	-341 000	-343 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	106 250	100 406
Resultat efter fondförändring	385 395	194 847

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 353 651	30 032 293
Inventarier	11	-	-
		<u>29 353 651</u>	<u>30 032 293</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 353 652</u>	<u>30 032 294</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	85 950
Avräkningsfordran		-	179 622
Övriga fordringar	12	122	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	163 807	134 342
		<u>163 929</u>	<u>400 126</u>
Kortfristiga placeringar	14	2 106 833	2 900 000
Kassa och bank	15	554 153	629 054
Summa omsättningstillgångar		<u>2 824 915</u>	<u>3 929 180</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 178 567</u>	<u>33 961 474</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		3 951 012	3 951 012
Fond för yttre underhåll		1 547 096	1 312 346
		<u>5 498 108</u>	<u>5 263 358</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 135 664	9 932 973
Årets resultat		620 145	437 441
		<u>10 755 809</u>	<u>10 370 414</u>
Summa eget kapital		<u>16 253 917</u>	<u>15 633 772</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 851 945	7 809 170
		<u>8 851 945</u>	<u>7 809 170</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 483 962	9 996 558
Leverantörsskulder		112 902	46 731
Aktuell Skatteskuld		8 830	4 592
Övriga skulder	17	2 617	2 573
Fond för inre underhåll	18	29 786	29 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	434 608	438 292
		<u>7 072 705</u>	<u>10 518 532</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 178 567</u>	<u>33 961 474</u> 

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	620 145	437 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	678 642	678 635
	<u>1 298 787</u>	<u>1 116 076</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 298 787	1 116 076
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	56 578	-98 766
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	66 767	31 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 422 132	1 049 124
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-219 776	-498 320
Lösen av låneskulder	-2 250 045	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 469 821	-498 320
Årets kassaflöde	-1 047 689	550 804
Likvida medel vid årets början	3 708 675	3 157 871
Likvida medel vid årets slut	2 660 986	3 708 675

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran och kortfristiga placeringar. 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,62 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 416 076	3 265 860
Hyrer	204 281	203 518
Elavgifter	3 359	5 817
Summa	3 623 716	3 475 195
 Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	 -51 362	 -53 174
Summa	3 572 354	3 422 021

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	8 161
Övrigt	125 758	99 063
Summa	125 758	107 224

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 6 500 kr (5 725 kr) samt ersättning för vattenskada med 119 260 kr (91 957 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	332 465	334 613
Reparationer och löpande underhåll	311 391	323 219
Uppvärmning	550 454	525 034
El	124 989	122 686
Vatten	120 037	119 427
Sophämtning	50 795	52 059
Förvaltningskostnader	136 161	127 298
Kommunal fastighetsavgift	84 708	80 470
Övrigt	156 198	147 363
Summa	1 867 198	1 832 169

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	106 250	100 406
Summa	106 250	100 406

SA

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	51 705	50 000
Vicevärdsarvode	25 600	75 200
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 260	2 187
Lön och övriga ersättningar	16 085	4 490
Sociala kostnader	14 894	15 896
Summa	110 544	147 773

Inga anställda finns i föreningen. Medlemmar har utfört arbete i föreningen.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	678 642	678 635
Summa	678 642	678 635

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	59 591	69 431
Ränteintäkter, skattekonto	23	21
Summa	59 614	69 452

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	374 948	402 245
Räntekostnader, skattekonto	-	29
Summa	374 948	402 274

8

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	41 799 918	41 799 918
-Vid årets början, mark	1 529 000	1 529 000
	43 328 918	43 328 918
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 296 625	-12 617 990
-Årets avskrivning enligt plan	-678 642	-678 635
	-13 975 267	-13 296 625
Redovisat värde vid årets slut	29 353 651	30 032 293
Bokfört värde byggnader	27 824 651	28 503 293
Bokfört värde mark	1 529 000	1 529 000
Summa	29 353 651	30 032 293

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 38 368 000 (35 386 000). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	31 000 000	7 000 000	38 000 000
Lokaler	174 000	194 000	368 000
	31 174 000	7 194 000	38 368 000

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 679	76 679
	76 679	76 679
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-76 679	-76 679
	-76 679	-76 679
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	122	212
Summa	122	212

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa	11 280	11 280
Länsförsäkringar	80 304	77 452
Ränteintäkter	4 376	45 610
Upplupen inlåningsränta	67 847	-
Summa	163 807	134 342



Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,75%	2025-12-31--2026-12-30	500 000	500 000
Bunden placering	1,85%	2025-07-12--2026-01-11	400 000	400 000
Bunden placering	1,65%	2025-12-18--2026-06-17	206 833	1 000 000
Bunden placering	1,65%	2025-12-09--2026-06-08	300 000	300 000
Bunden placering	1,75%	2025-12-17--2026-12-16	700 000	700 000
			2 106 833	2 900 000

Den placering som förfaller i början av 2026 får på 12 månader en ränta om 1,75%.

Not 15 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	16 025	8 139
Företagskontot	538 128	620 915
Summa	554 153	629 054

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek	3,190%	2028-04-25	2028-04-25	2 695 922	2 981 974
Stadshypotek	1,640%	2026-12-01	2026-12-01	6 335 170	6 406 154
Stadshypotek	4,070%	2027-04-30	2027-04-30	1 474 000	1 510 000
Swedbank Hypotek	3,080%	2028-11-24	2028-11-24	4 830 815	6 907 600
				15 335 907	17 805 728
Avgår kortfristig del				-6 483 962	-9 996 558
Summa				8 851 945	7 809 170
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				8 851 945	7 809 170
Kortfristig del exklusive amorteringar				6 264 186	9 776 782
Amorteringar nästa år				219 776	219 776
				15 335 907	17 805 728
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				879 104	879 104
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				14 237 027	16 706 848

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	38 561 000	38 561 000
	38 561 000	38 561 000

SA

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	1 920	1 920
Arbetsgivaravgift personal	697	653
Summa	2 617	2 573

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	29 786	29 786
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	29 786	29 786

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 024	11 975
Karlsgoga Energi o Miljö	89 215	85 735
Luleå Energi	4 030	4 188
Upplupna räntor	33 112	47 213
Förskottsbetalda avgifter/hyror	296 227	289 181
Summa	434 608	438 292

8A

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-06

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-02-17



Christer Unger Dahl



Peter Olsson



Ann Jalminger

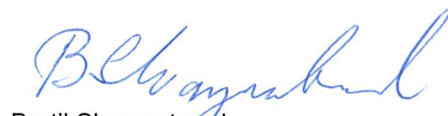


Kent Hjortsberg



Hans Törnander

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



Bertil Skagerstrand
Föreningsvald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Räknestickan i Karlskoga, org.nr. 716411-6191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Räknestickan i Karlskoga för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Räknesticken i Karlskoga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 en 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 23 / 2 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bertil Skagerstrand
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.