

Årsredovisning för

HSB brf Skogen i Karlskoga

716411-5516

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Skogen 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. Bostadsrättsföreningen har en andel motsvarande 67% i Skogsäng Norra Samfällighetsförening org nr 716411-9823, som består av underhåll av samlingslokal, garage, vägar och övriga markytor.

Förvaltning

Vicevärd har varit Johanna Sand.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Skogsåsen 20, Skogen 18, Skogsäng No 1, Skogsäng Sö 9 byggdes år 1909, 1918, 1929 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 42 ingångar med adresserna Noravägen 16 A-F, 20 A-F, 26 A-F, 21 A-F, 23 A-F, 25 A-F, 27 A-F.

Storlek	Antal (st)	m ²
3 r o k	42	3 538,00
	42	3 538,00

Garage 42 st

Taxeringsvärdet är 27 048 tkr varav byggnadsvärdet är 16 050 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 2025-05-12

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

Byte av fasader och tilläggsisolering samt nya energieffektiva fönster och ytterdörrar 2014-2015.

Nytt låssystem 2015-2016.

Byte varmvattenberedare 2019.

Nya lekanordningar för lekplatser 2019.

Energideklaration förnyad 2019.

Asfaltering vid garagen 2021.

Ny el i garage 2022.

Fordonsladdning 2022.

Reparation skorstenar hus 16, 20 och 26, 2022. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Johanna Sand	ordförande
David Uddmyr	vice ordförande
Maud Isaksson	sekreterare
Annika Hansson	ledamot
Andreas Jansson	ledamot
Charlotta Hagberg	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johanna Sand, Annika Hansson och Andreas Jansson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johanna Sand, David Uddmyr, Johan Røjare Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Peter Christensen samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Johanna Sand, ersättare Annika Hansson.

Valberedning

Valberedningen har varit Lena Karlsson. 

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

Bortforsling lekplats (gungställning, balansbräda).
Ytdränering grus åtgärd vid hus där vatten kommit in.
Fällning av flera träd.
Besiktning lekplatser.

Aktiviteter

Gemensam vår och höststädning, årsmöte, kurser "Ny i styrelsen" och "Ordf/Sekr" gm HSB Karlskoga-Degerfors.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% 2025.

Framtida underhåll

Målning fasader av alla bostadshus.
Lekplats, gungor - underlag.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 159 tkr.

Årsavgifterna höjs med 2% 2026-01-01. 

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 318	2 204	2 147	2 046
Resultat efter finansiella poster, tkr	446	352	217	521
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	652	620	604	578
Driftskostnader, kr /kvm, totalyta bostad	350	355	372	274
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 851	1 901	1 952	2 002
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 851	1 901	1 952	-
Likviditet i % **	557	531	493	443
Soliditet i % ***	53	52	50	49
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	205	182	146	-
Räntekänslighet *****	3	3	3	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	59	47	39	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	99	99	99	-

* I årsavgiften för bostäder ingår inte hushållsel och värme då medlemmarna tecknar privata abonnemang för detta.

** 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 återinversteringar.

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

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för el och vatten. Värme och hushållsel ingår inte eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för dessa kostnader.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	529 300	3 552 437	3 728 847	352 063
Disposition enligt stämmobeslut			352 063	-352 063
Reservering till fond för YU enl.plan		148 000	-148 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				446 191
Belopp vid årets utgång	529 300	3 700 437	3 932 910	446 191

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 080 910
Årets resultat	446 191
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-148 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	4 379 101
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	4 379 101
Summa	4 379 101

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	2 317 577	2 204 114
Övriga rörelseintäkter	3	6 701	20 046
		2 324 278	2 224 160
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 238 192	-1 255 774
Underhåll	5	-	-
Personalkostnader	6	-215 856	-210 551
Avskrivningar	7	-277 716	-292 486
Rörelseresultat		592 515	465 348
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	72 757	95 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-219 081	-208 695
Resultat efter finansiella poster		446 191	352 063
Årets resultat		446 191	352 063

Tilläggsupplysning

Årets resultat	446 191	352 063
Reservering till fond för yttre underhåll	-148 000	-114 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	298 191	238 063

SA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	9 792 617	10 070 333
Inventarier	11	-	-
		9 792 617	10 070 333
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		9 792 618	10 070 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningsfordran		1 305 458	1 304 110
Övriga fordringar	12	50	431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	219 888	206 439
		1 525 396	1 510 980
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	3 100 000	3 100 000
<i>Kassa och bank</i>	15	1 696 532	1 105 796
Summa omsättningstillgångar		6 321 928	5 716 776
SUMMA TILLGÅNGAR		16 114 546	15 787 110

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		529 300	529 300
Fond för yttre underhåll		3 700 437	3 552 437
		4 229 737	4 081 737
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 932 910	3 728 847
Årets resultat		446 191	352 063
		4 379 101	4 080 910
Summa eget kapital		8 608 838	8 162 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 655 000	4 311 449
		2 655 000	4 311 449
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 893 859	2 415 594
Leverantörsskulder		54 905	13 311
Aktuell skatteskuld		64 469	39 653
Övriga skulder	17	40 545	32 501
Fond för inre underhåll	18	548 616	499 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	248 314	312 601
		4 850 708	3 313 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 114 546	15 787 110



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	446 191	352 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	277 716	292 486
	<u>723 907</u>	<u>644 549</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	723 907	644 549
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 068	-11 212
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	59 429	12 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	770 268	645 743
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-178 184	-178 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 184	-178 184
Årets kassaflöde	592 084	467 559
Likvida medel vid årets början	5 509 905	5 042 346
Likvida medel vid årets slut	6 101 989	5 509 905

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 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 1,5 %.
Avskrivning markanläggning rak avskrivningsplan 20 år, Lekplats rak avskrivningsplan 10 år.
Laddboxar rak avskrivningsplan 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.

87

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 463 756	2 346 396
Hyror	4 800	4 800
Försäljning el, laddstolpar	8 120	10 318
Summa	2 476 676	2 361 514
Avsättning till fond för inre underhåll	-155 499	-154 000
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-3 600	-3 400
Summa	2 317 577	2 204 114

I årsavgifter ingår gemensam el och vatten. Värme och hushållsel ingår inte då medlemmarna tecknar egna abonnemang.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	9 960
Överlåtelseavgifter	6 525	9 375
Övriga intäkter	176	711
Summa	6 701	20 046

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	64 158	78 421
Reparationer och löpande underhåll	224 445	271 970
El	30 691	19 442
Vatten	179 168	147 611
Sophämtning	85 896	89 563
Övriga avgifter	119 782	113 792
Förvaltningskostnader	89 583	93 854
Samfällighetskostnader	202 464	203 340
Kommunal fastighetsavgift	202 860	202 860
Övrigt	39 145	34 921
Summa	1 238 192	1 255 774

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 125 kr (15 125 kr).

Not 5 Underhåll

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

SA

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	71 876	60 007
Vicevärdsarvode	48 570	45 488
Övriga ersättningar	41 849	55 870
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 679	2 633
Sociala kostnader	50 882	46 553
Summa	215 856	210 551

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	235 035	249 806
Markanläggningar	42 681	42 680
Summa	277 716	292 486

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	72 753	95 092
Ränteintäkter, skattekonto	4	318
Summa	72 757	95 410

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	219 081	208 675
Räntekostnader skattekonto	-	20
Summa	219 081	208 695

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	17 976 417	17 976 417
-Vid årets början, mark	1 506 250	1 506 250
-Markanläggning	530 495	530 495
	20 013 162	20 013 162
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 942 829	-9 650 343
-Årets avskrivning enligt plan	-277 716	-292 486
	-10 220 545	-9 942 829
Redovisat värde vid årets slut	9 792 617	10 070 333
Bokfört värde byggnader	8 060 600	8 295 635
Bokfört värde mark	1 506 250	1 506 250
Bokfört värde markanläggning	225 767	268 448
Summa	9 792 617	10 070 333

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 27 048 000 kr. Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	16 050 000	10 998 000	27 048 000
	16 050 000	10 998 000	27 048 000

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 345	39 345
	39 345	39 345
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 345	-39 345
	-39 345	-39 345
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50	431
Summa	50	431

8

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	5 383	5 382
Skogsäng N samfällighetsförening, avgift kvartal 1	51 655	50 616
Länsförsäkringar	97 500	94 628
Ränteintäkter	65 350	55 813
Summa	219 888	206 439

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga				
Bunden placering	1,85%	2025-03-12--2026-03-11	500 000	500 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-19--2026-03-18	500 000	500 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-21--2026-03-20	500 000	500 000
Bunden placering	1,70%	2025-08-31--2026-08-30	600 000	600 000
Bunden placering	1,85%	2025-09-25--2026-03-24	500 000	500 000
Bunden placering	1,85%	2025-09-24--2026-03-23	500 000	500 000
Summa			3 100 000	3 100 000

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	1 000	1 105 796
Företagskonto Handelsbanken	1 695 532	-
Summa	1 696 532	1 105 796

SA

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,54%	2026-06-01	2026-06-01	169 930	230 934
Stadshypotek	4,30%	2026-01-14	2026-01-14	447 410	498 538
Stadshypotek	4,11%	2027-06-01	2027-06-01	895 000	905 000
Stadshypotek	4,54%	2026-06-01	2026-06-01	1 790 000	1 810 000
Stadshypotek	3,29%	2028-06-01	2028-06-01	1 790 000	1 810 000
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	1 456 519	1 472 571
				6 548 859	6 727 043
Avgår kortfristig del				-3 893 859	-2 415 594
Summa				2 655 000	4 311 449

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	2 655 000	4 311 449
Kortfristig del exklusive amorteringar	3 715 675	2 237 410
Amorteringar nästa år	178 184	178 184
	6 548 859	6 727 043

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	577 600	638 700
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 793 000	5 910 200

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	10 395 000	10 395 000
Varav i eget förvar	-110 000	-110 000
	10 285 000	10 285 000

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	19 033	15 399
Arbetsgivaravgift	19 194	15 680
Mervärdesskatt	2 318	1 422
Summa	40 545	32 501

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	499 354	484 315
Årets avsättning	155 499	154 000
Uttag under året	-106 237	-138 961
Belopp vid årets utgång	548 616	499 354

SA

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 000	13 500
Karlskoga Energi & Miljö	25 463	21 831
Luleå Energi	710	281
Karlskoga Alltjänst	-	46 587
Upplupna räntor	6 411	8 535
Förskottsbetalda avgifter/hyror	201 730	221 867
Summa	248 314	312 601

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-05-11

Johanna Sand



David Uddmyr



Maud Isaksson



Charlotta Hagberg



Annika Hansson



Andreas Jansson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-05-13



Peter Christensen
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogen i Karlskoga, org.nr. 716411-5516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Skogen i Karlskoga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 13 / 5 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Christensen
Av föreningen vald revisor