Årsredovisning för

HSB brf Reparatören i Karlskoga

776400-0811

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 Bostadsrättsförening Reparatören i Karlskoga får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Erkki Lantz.Yttre förvaltning har ombesörjts av Karlskoga Alltjänst. Asteri AB har ombesörjt städning.HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Reparatören 10 byggdes år 1956. Rotrenoverades 1989.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 13 trapphus och 1 lokalhus med adresserna Gustavsgatan 13 A - D, 15 A - B, 17 A - C, Mekanikergatan 2 A - D, 4 A - B.

Föreningens 105 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	*Antal (st)*	*Kvm*
1 r o k	18	636
2 r o k	45	2 661
3 r o k	27	1 974
4 r o k	15	1 377
	105	**6 648**

Lokaler: 13 st, totalyta 333,2 kvm
Garage: 38 st
P-platser: 25 st

Taxeringsvärdet är 72 047 tkr varav byggnadsvärdet är 56 704 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 2025-10-08.

Energideklaration är utförd år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2014-2015 Plåtklädnad skorstenar
2014-2015 Omputsning av skorstenar
2016 Ny hiss (Gustavsgatan 17 B)
2017 Låssystem
2018 Hissbyte Gustavsgatan 13 D
2019 Hissbyte Mekanikergatan 4B
2019 Renovering av 3 lokaler
2020 Nya armaturer, ny torktumlare, OVK
2020 Renovering av gymlokal
2021 Spolning av stammar och rör
2021 Asfaltering bakom Mekanikergatan 4A och B
2022 Lagat rutschkanan, bytt ytterdörr Gustavsgatan 13C (bakdörr)
2023 Installation 2 st laddstolpar, nya armaturer i lokalen på Gustavsgatan 15, OVK
2024 Ny tvättmaskin till stora tvättstugan samt inklädnad av stora skorsten

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 106 (106) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Lars Ekström	ordförande
Laila Pelmas	sekreterare
Henrik Aronsson	ledamot, avgått 26-04-10
Yvonne Torensjö	ledamot
Anssi Tiensuu	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Torensjö och Lasse Ekström.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Ekström, Laila Pelmas, Johan Röjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor
Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga
Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Lasse Ekström med Laila Pelmas som ersättare.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Erkki Lantz, ordförande/sammankallande.

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
Installation av passersystem/porttelefoni

Framtida underhåll
Enligt underhållsplan samt renovering efter vattenskada (Exp. samlingslokal, övernattningsrum)

Aktiviteter
Årsmöte för medlemmarna

Årsavgifter och hyror
Årsavgifter, hyror höjdes med 6% 2025.

Lokaler höjdes med 6% 2025.

Garage och biluppställningsplatser höjdes med 6% 2025.

Budget för nästa år
I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 227 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2025.

Årsavgifter, hyror beräknas höjas med 3% 2026-01-01.

Lokaler beräknas höjas med 5% 2026-01-01.

Garage och biluppställningsplatser beräknas höjas med 5% 2026-01-01. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	5 818	5 448	5 084	5 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	-171	112	531
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	830	783	739	717
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	588	606	540	474
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 512	3 601	3 691	3 805
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 862	2 933	3 007	3 100
Likviditet i % *	143	156	152	161
Soliditet i % **	21	20	20	20
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	130	73	89	-
Räntekänslighet i % ****	4	5	5	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	256	246	217	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % ******	98	98	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% räntehöjning, allt annat lika.
***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.
****** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

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

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid årets ingång	236 755	1 183 447	5 287 143	-171 142
Disposition enligt stämmobeslut			-171 142	171 142
Reservering till fond för YU enl.plan		218 000	-218 000	
Ianspråktagande av fond för YU		-260 980	260 980	
Årets resultat				217 681
Belopp vid årets utgång	**236 755**	**1 140 467**	**5 158 981**	**217 681**

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 116 001
Årets resultat	217 681
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-218 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	260 980
Summa till stämmans förfogande	**5 376 662**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	5 376 662
	5 376 662

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*	5 818 203	5 448 373
Övriga rörelseintäkter	*3*	14 860	34 736
		5 833 063	5 483 109
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*4*	-3 910 072	-4 031 229
Underhåll	*5*	-260 980	-229 813
Personalkostnader	*6*	-230 686	-219 259
Avskrivningar	*7*	-579 681	-539 728
Rörelseresultat		851 644	463 078
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	40 837	61 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-674 800	-695 676
Resultat efter finansiella poster		217 681	-171 142
Årets resultat		**217 681**	**-171 142**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	217 681	-171 142
Reservering till fond för yttre underhåll	-218 000	-207 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	260 980	229 813
Resultat efter fondförändring	**260 661**	**-148 329**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	28 389 993	28 570 180
Inventarier	*11*	-	-
		28 389 993	28 570 180
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		28 389 994	28 570 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	1 225
Avräkningsfordran		516 974	960 958
Övriga fordringar	*12*	1 538	1 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	169 106	182 969
		688 918	1 146 730
Kortfristiga placeringar	*14*	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	*15*	1 210 389	901 702
Summa omsättningstillgångar		3 899 307	4 048 432
SUMMA TILLGÅNGAR		32 289 301	32 618 613

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		236 755	236 755
Fond för yttre underhåll		1 140 467	1 183 447
		1 377 222	1 420 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 158 981	5 287 142
Årets resultat		217 681	-171 142
		5 376 662	5 116 000
Summa eget kapital		6 753 884	6 536 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*16*	12 523 993	14 816 712
		12 523 993	14 816 712
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*16*	10 827 040	9 119 493
Leverantörsskulder		126 572	92 442
Aktuell skatteskuld		13 223	25 892
Övriga skulder	*17*	7 625	6 316
Fond för inre underhåll	*18*	1 008 082	998 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	1 028 882	1 023 492
		13 011 424	11 265 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 289 301	32 618 613

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	217 681	-171 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	579 681	539 728
	797 362	368 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**797 362**	**368 586**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	13 830	-6 842
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	38 178	28 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**849 370**	**390 705**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-399 494	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-399 494**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-585 172	-601 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-585 172**	**-601 820**
Årets kassaflöde	**-135 296**	**-211 115**
Likvida medel vid årets början	**3 862 659**	**4 073 774**
Likvida medel vid årets slut	**3 727 363**	**3 862 659**

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 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 1,34%. Ny hiss Gustavsgatan 17 B och 13D samt på Mekanikervägen skrivs av enligt en rak 50-årig plan. Laddstolpar skrivs av enligt en rak 10-årig plan. Passersystem skrivs av enligt en rak 10-årig plan.

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	5 519 820	5 207 436
Hyror lokaler, garage, p-platser m m	476 122	444 036
Elavgifter (avser lokaler)	8 268	8 268
Fsg elladdning (laddstolpar)	9 549	11 585
Summa	6 013 759	5 671 325
Avsättning till fond för inre underhåll	-173 802	-172 100
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-21 754	-50 852
Summa	**5 818 203**	**5 448 373**

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Överlåtelseavgifter	14 575	18 525
Andrahandsuthyrning avgifter	-	1 314
Återbäring Länsförsäkringar	-	11 979
Övrigt	285	2 918
Summa	**14 860**	**34 736**

Not 4 Drift

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	439 978	442 953
Reparationer och löpande underhåll	396 919	585 025
Uppvärmning	1 239 426	1 196 677
El	558 138	540 029
Vatten	289 447	266 740
Sophämtning	214 333	217 324
Försäkringar och Kabel-TV	197 939	188 972
Förvaltningskostnader	267 916	271 706
Kommunal fastighetsavgift	219 490	210 570
Övrigt	86 486	111 233
Summa	**3 910 072**	**4 031 229**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 16 577 kr (17 800 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	260 980	229 813
Summa	**260 980**	**229 813**

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	99 769	96 489
Vicevärdsarvode	87 365	84 420
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	-	1 949
Löner och övriga ersättningar	7 853	3 004
Sociala kostnader	35 699	33 397
Summa	**230 686**	**219 259**

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader	577 836	537 883
Markanläggningar	1 845	1 845
Summa	**579 681**	**539 728**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter	40 820	61 420
Ränteintäkter, skattekonto	17	36
Summa	**40 837**	**61 456**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader fastighetslån	674 379	695 496
Räntekostnader, skattekonto	202	-
Räntekostnader övrigt	219	180
Summa	**674 800**	**695 676**

Not 10 Byggnader, markanläggningar och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	46 471 927	46 471 927
-Nyanskaffning, byggnad	399 494	-
-Vid årets början, markanläggningar	18 450	18 450
-Vid årets början, mark	418 047	418 047
	47 307 918	46 908 424
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 338 244	-17 798 516
-Årets avskrivning enligt plan	-579 681	-539 728
	-18 917 925	-18 338 244
Redovisat värde vid årets slut	**28 389 993**	**28 570 180**
Bokfört värde byggnader	27 959 031	28 137 373
Bokfört värde markanläggningar	12 915	14 760
Bokfört värde mark	418 047	418 047
Summa	**28 389 993**	**28 570 180**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 72 047 000. Värdeår 1989.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	55 000 000	13 200 000	68 200 000
Lokaler	1 704 000	2 143 000	3 847 000
	56 704 000	**15 343 000**	**72 047 000**

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 522	118 522
	118 522	118 522
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 522	-118 522
	-118 522	-118 522
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	129	288
Moms förskottshyror	1 409	1 290
Summa	**1 538**	**1 578**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Tele2	21 995	21 628
Länsförsäkringar	115 558	111 423
Ränteintäkter	31 553	49 918
Summa	**169 106**	**182 969**

SA

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
HSB Karlskoga-Karlskoga				
Bunden Placering	1,85%	2025-02-24--2026-02-23	2 000 000	2 000 000
Summa			**2 000 000**	**2 000 000**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handkassa	1 123	3 555
Företagskonto	1 209 266	898 147
Summa	**1 210 389**	**901 702**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	4 042 200	4 093 464
Stadshypotek	2,98%	2026-09-30	2026-09-30	2 799 738	2 831 922
Stadshypotek	2,98%	2027-09-30	2027-09-30	2 799 759	2 831 939
Stadshypotek	1,53%	2026-01-30	2026-01-30	3 080 186	3 096 994
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	3 079 588	3 096 388
Stadshypotek	1,56%	2026-03-01	2026-03-01	513 000	605 000
Stadshypotek				Löst/Omplacerat	83 852
Stadshypotek	3,29%	2027-03-01	2027-03-01	932 500	942 500
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	1 165 500	1 320 000
Stadshypotek	3,19%	2029-07-30	2029-07-30	2 510 132	2 557 924
Stadshypotek	3,10%	2028-07-30	2028-07-30	1 196 234	1 220 130
Stadshypotek	2,95%	2027-07-30	2027-07-30	1 232 196	1 256 092
Summa				**23 351 033**	**23 936 205**
Avgår kortfristig del				-10 827 040	-9 119 493
Summa				**12 523 993**	**14 816 712**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	12 523 993	14 816 712
Kortfristig del exklusive amorteringar	10 280 220	8 670 821
Amorteringar nästa år	546 820	448 672
	23 351 033	**23 936 205**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 187 280	1 907 952
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	20 616 933	22 028 253

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2026redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	43 160 000	43 160 000
Varav i eget förvar	-	-
	43 160 000	**43 160 000**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Preliminärskatt personal	2 800	2 785
Arbetsgivaravgift	745	741
Mervärdesskatt	4 080	2 790
Summa	**7 625**	**6 316**

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	*2024-12-31*
Belopp vid årets ingång	998 064	947 865
Årets avsättning	173 802	172 099
Uttag under året	-163 784	-121 900
Belopp vid årets utgång	**1 008 082**	**998 064**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
BoRevision revisionsarvode	16 546	16 094
Upplupna räntor	107 471	118 502
Förskottsbetalda avgifter/hyror	527 138	515 940
Luleå Energi	20 352	19 256
Karlskoga Energi	214 598	211 799
Kga Alltjänst	16 758	17 534
Upplupna arvode inkl sociala avg	126 019	124 367
Summa	**1 028 882**	**1 023 492**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-04-23

Lars Ekström

Laila Pelmas

Anssi Tiensuu

Yvonne Torensjö

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-05-04

Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Reparatören i Karlskoga, org.nr. 776400-0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reparatören i Karlskoga för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 4 maj 2026

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN
Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN
Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finaniseras (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 framgå 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.