

Årsredovisning för
HSB brf Kanalen i Karlskoga

716411-5417

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Kanalen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Förvaltning

Vicevärd har varit Patrik Nilsson. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Bofors 1:11 byggdes år 1917 och ombyggdes år 1979 - 80.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 32 ingångar med adresserna Förmansgatan 1 A - D, 3 A - D, 5 A - D, Skogsängsvägen 2 A - D, 4 A - D, 5 A - D, 7 A - D och 9 A - D.

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	32	2 316,00
	32	2 316,00

Garage: 32 st
P-platser: 5 st

Taxeringsvärdet är 8 880 tkr varav byggnadsvärdet är 5 232 tkr.

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

Fastighetsbesiktning har gjorts under 2025.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2011/2012 Fönsterbyte
2013/2014 Byte av ytterdörrar
2017 Målning garage och kvartersgård
2019 Rengöring hustak
2019--2023 Målning hus
2022 Takpapp förråd
2023 Sopsortering
2023 Laddstolpar
2023 Pax fläktar - radon
2024 Rengöring hustak

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 33 (33) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en 

Styrelsen samt suppleanter

Kristoffer Hahne	ordförande
Ann-Marie Åkesson	vice ordförande/sekreterare
Lena Wall	ledamot
Mikael Huhtala	ledamot
Tobias Sundlöf	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Mikael Huhtala.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kristoffer Hahne, Patrik Nilsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Föreningsvald revisor Monika Nilsson, revisorssuppleant under året har varit Ann-Louise Eriksson.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Ordinarie Ann-Marie Åkesson ersättare Mikael Huhtala.

Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årets underhåll

Dränering av två hus samt delvis byte av avloppsrör i två diken har grävts.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Gemensam städdag vår och höst.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3,4% 2025-01-01. SA

Budget för 2025

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 298 tkr. Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Årsavgifter beräknas höjas med 2% 2026-01-01.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 650	1 585	1 527	1 454	1 439
Resultat efter finansiella poster, tkr	329	180	280	451	300
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	707	684	659	628	621
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	325	360	301	219	217
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 236	2 287	2 338	2 389	2 437
Likviditet i % **	1 074	1 248	1 263	996	1 051
Soliditet i % ***	46	44	42	40	37
Sparande, kr/kvm, totalyta bostad ****	283	304	279	-	-
Räntekänslighet % *****	3,2	3,3	3,6	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta bostad *****	83	70	57	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	97	99	99	-	-

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

** 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 energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för el och vatten. Uppvärmning ingår inte i föreningens energikostnad eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för värme.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	580 000	826 967	2 745 038	179 607
Disposition enligt stämmobeslut			179 607	-179 607
Reservering till fond för YU enl.plan		304 000	-304 000	
lanspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				329 272
Belopp vid årets utgång	580 000	1 130 967	2 620 645	329 272

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 924 645
Årets resultat	329 272
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-304 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	2 949 917
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 949 917

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

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	1 650 140	1 585 169
Övriga rörelseintäkter	3	32 529	8 783
		<u>1 682 669</u>	<u>1 593 952</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-753 605	-833 802
Underhåll	5	-	-76 200
Personalkostnader	6	-132 902	-107 140
Avskrivningar	7	-354 702	-298 380
Rörelseresultat		<u>441 460</u>	<u>278 430</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	61 019	94 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-173 207	-193 784
Resultat efter finansiella poster		<u>329 272</u>	<u>179 607</u>
Årets resultat		<u>329 272</u>	<u>179 607</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	329 272	179 607
Reservering till fond för yttre underhåll	-304 000	-329 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	76 200
Resultat efter fondförändring	<u>25 272</u>	<u>-73 193</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	6 022 234	4 743 494
Inventarier	11	-	-
		<u>6 022 234</u>	<u>4 743 494</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>6 022 235</u>	<u>4 743 495</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 387	-
Swedbank underkonto		612 013	1 210 762
Övriga fordringar	12	2 509	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>146 426</u>	<u>88 334</u>
		769 335	1 299 385
Kortfristiga placeringar	14	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	15	<u>309 372</u>	<u>882 409</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 078 707</u>	<u>5 181 794</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 100 942</u>	<u>9 925 289</u>

8A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		580 000	580 000
Fond för yttre underhåll		1 130 967	826 967
		<u>1 710 967</u>	<u>1 406 967</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 620 645	2 745 038
Årets resultat		329 272	179 607
		<u>2 949 917</u>	<u>2 924 645</u>
Summa eget kapital		<u>4 660 884</u>	<u>4 331 612</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>3 169 206</u>	<u>3 071 109</u>
		3 169 206	3 071 109
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 009 323	2 225 660
Leverantörsskulder		1 355	61 704
Aktuell skatteskuld		3 317	3 317
Övriga skulder	17	34 224	22 468
Fond för inre underhåll	18	9 013	9 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>213 620</u>	<u>200 406</u>
		2 270 852	2 522 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 100 942</u>	<u>9 925 289</u>

8A

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	329 272	179 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	354 702	298 380
	<u>683 974</u>	<u>477 987</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	683 974	477 987
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-68 701	26 097
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-35 378	36 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579 895	540 181
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 633 442	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 633 442	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-118 240	-118 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 240	-118 240
Årets kassaflöde	-1 171 787	421 941
Likvida medel vid årets början	5 093 172	4 671 230
Likvida medel vid årets slut	3 921 385	5 093 171

SA

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 2,5 %. Avskrivning på nya lägenhetsdörrar sker enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 638 048	1 584 192
Försäljning el laddstolpar	12 092	977
Summa	1 650 140	1 585 169
Summa	1 650 140	1 585 169

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övrigt	32 529	8 783
Summa	32 529	8 783

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (6 426 kr).

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	37 835	35 131
Reparationer och löpande underhåll	197 137	316 264
El	37 096	33 013
Vatten	154 771	128 065
Sophämtning	54 687	57 900
Övriga avgifter	94 177	89 914
Förvaltningskostnader	88 341	85 787
Kommunal fastighetsavgift	66 600	66 600
Övrigt	22 961	21 129
Summa	753 605	833 803

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till Bo Revision AB med 14 030 kr (14 516 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	76 200
Summa	-	76 200

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	50 000	32 862
Vicevärdsarvode	49 128	48 663
Övriga ersättningar	2 000	-
Sociala kostnader	31 774	25 615
Summa	132 902	107 140

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader och markanläggningar	354 702	298 380
Summa	354 702	298 380

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	60 994	94 810
Ränteintäkter, skattekonto	25	151
Summa	61 019	94 961

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	173 207	193 784
Summa	173 207	193 784

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	11 655 513	11 655 513
-Nyanskaffningar, byggnad	1 633 442	-
-Vid årets början, markanläggning	288 354	288 354
-Vid årets början, mark	179 000	179 000
	<u>13 756 309</u>	<u>12 122 867</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 379 373	-7 080 993
-Årets avskrivning enligt plan	-354 702	-298 380
	<u>-7 734 075</u>	<u>-7 379 373</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 022 234	4 743 494
Bokfört värde byggnader	5 630 149	4 333 811
Bokfört värde markanläggning	213 085	230 683
Bokfört värde mark	179 000	179 000
Summa	6 022 234	4 743 494

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 880 000 (frg år 8 880 000 kr). Värdeår 1929.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	5 232 000	3 648 000	8 880 000
	<u>5 232 000</u>	<u>3 648 000</u>	<u>8 880 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 868	43 868
	<u>43 868</u>	<u>43 868</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 868	-43 868
	<u>-43 868</u>	<u>-43 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 509	289
Summa	2 509	289

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa Kapeb-tv	7 680	7 680
Länsförsäkringar	62 187	60 169
Ränteintäkter	12 059	20 485
Uppupen inlåningsränta	64 500	-
Summa	146 426	88 334

8A

Not 14 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
HSB Karlskoga				
Bunden placering	1,75%	2025-06-25--2026-06-24	1 000 000	1 000 000
Bundenplacering	1,70%	2025-11-19--2026-11-18	500 000	500 000
Bunden placering	1,70%	2025-11-20--2026-11-19	800 000	800 000
Bunden placering	1,75%	2025-12-17--2026-12-16	300 000	300 000
Bunden placering	1,75%	2025-12-17--2026-12-16	400 000	400 000
Summa			3 000 000	3 000 000

Not 15 Kassa och Bank

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Företagskonto	309 372	882 409
	309 372	882 409

Not 16 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>Löptid</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Stadshypotek	fn 3,60%	2026-03-11	2026-03-11	565 962	572 658
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	565 962	572 658
Stadshypotek	3,39%	2028-12-30	2028-12-30	295 000	310 000
Stadshypotek	3,57%	2027-12-30	2027-12-30	850 000	860 000
Stadshypotek	4,57%	2027-12-30	2027-12-30	852 600	862 400
Stadshypotek	3,48%	2028-01-30	2028-01-30	856 458	886 510
Stadshypotek	1,77%	2026-12-30	2026-12-30	802 547	832 543
Stadshypotek	3,39%	2028-12-30	2028-12-30	390 000	400 000
				5 178 529	5 296 769
Avgår kortfristig del				-2 009 323	-2 225 660
Summa				3 169 206	3 071 109

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 169 206	3 071 109
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 891 083	2 107 420
Amorteringar nästa år	118 240	118 240
	5 178 529	5 296 769

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	472 960	472 960
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	4 587 329	4 705 569

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

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	7 977 200	7 977 200
	7 977 200	7 977 200

GA

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	17 228	11 485
Arbetsgivaravgift	16 996	10 983
Summa	34 224	22 468

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	9 013	25 958
Uttag under året	-	-16 945
Belopp vi årets utgång	9 013	9 013

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 924	13 519
Karlskoga Energi & Miljö	20 148	17 852
Luleå Energi	1 135	1 343
Upplupna räntor	9 455	12 148
Förskottsbetalda avgifter/hyror	163 270	155 544
Karlskoga Alltjänst	5 688	-
Summa	213 620	200 406

CA

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-04

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-02-16



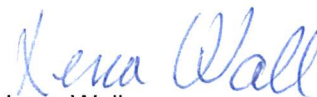
Kristoffer Hahne



Ann-Marie Åkesson



Mikael Huhtala



Lena Wall

Tobias Sundlöf



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 23/2-2026



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Nilsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanalen i Karlskoga, org.nr. 716411-5417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanalen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kanalen 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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


Monica Nilsson
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.