

Årsredovisning för
HSB brf Röda Orm i Karlskoga
776400-1736

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-5
6
7-8
9
10-15
15

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Röda Orm 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 och vaktmästare har varit Krister Edbom och Kenny Nilsson. Alltjänst har skött om städning samt yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Yngen 1, 2 och Lelången 1, 2, 3, 4 omfattande 48 lägenheter i 12 huskroppar med 4 lägenheter i vardera som byggdes 1945. Totala bostadsytan uppgår till 2 432 kvm.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	16	704,00
3 r o k	32	1 728,00
	<u>48</u>	<u>2 432,00</u>

Lokaler: 11 st
P-platser: 57 st

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

Taxeringsvärdet är 15 110 tkr varav byggnadsvärdet är 11 462 tkr

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes under 2025.

Energideklaration är utförd 2020.

Tidigare större underhållsåtgärder:

2003 - Stambyte
2022 - Fönsterbyten
2023 - Takrenovering 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Siw Edbom	ordförande
Kenny Nilsson	sekreterare
Else Mathisen	ledamot
Carina Motin	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Siw Edbom och Carina Motin.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Firmatecknare har varit Siw Edbom, Else Mathisen, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision. Föreningsvald revisor saknas.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde har varit Siw Edbom.

Valberedning

Ingen valberedning tillsatt. *Ja*

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

Vattenskada i hus nr 60 så dränering, återställande av möteslokal mm påbörjat ht 2025
Skorsten renoverad i hus nr 58.
Genomgång av hängrännor.
Besiktning och renovering av balkonger.
Byte av källarfönster och målning av grund.
Byggt soprum.

Årsavgifter och hyror


2025-01-01 höjdes årsavgifterna med 3,%. Hyror för lokaler höjdes till 250 kronor/månad.
Parkeringsplatser höjdes till 150 kronor/månad.

Framtida underhåll

Nya staket.
Skötsel och underhåll av trädgård, vägar.
Målning av cykelförråd.
Besiktning av el i varje hus.
Återställande av möteslokalen, efter vattenskada.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 21 tkr.

Årsavgifterna höjs 2026-01-01 med 2%.
Ingen höjning av parkeringsplatser eller av lokaler är beräknad för 2026. 

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 698	2 607	2 525	2 424
Resultat efter finansiella poster, tkr	-464	-329	-777	366
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	1 066	1 041	1 006	963
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	833	803	707	627
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 672	3 723	3 775	3 826
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 393	3 440	3 488	-
Likviditet i % **	105	288	306	386
Soliditet i % ***	11	14	17	22
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	82	83	155	-
Räntekänslighet *****	3	4	4	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	428	396	364	-
Årsavgifter kr/totala intäkter i %	93	94	96	-

* I årsavgiften för bostäder ingår 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% räntökning, allt annat lika.

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

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med tidigare reserverade medel, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	44 037	-	1 890 444	-328 610
Disposition enligt stämmobeslut		500 000	-828 610	328 610
Reservering till fond för YU enl.plan		54 000	-54 000	
lanspråktagande av fond för YU		-384 106	384 106	
Årets resultat				-463 911
Belopp vid årets utgång	44 037	169 894	1 391 940	-463 911

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 061 834
Årets resultat	-463 911
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-54 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	384 106
Summa till stämmans förfogande	<u>928 029</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	628 029
Summa	<u>928 029</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	2 697 794	2 607 036
Övriga rörelseintäkter	3	15 373	16 708
		<u>2 713 167</u>	<u>2 623 744</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-2 027 165	-1 951 874
Underhåll	5	-384 106	-283 705
Personalkostnader	6	-191 486	-189 176
Avskrivningar	7	-295 891	-262 191
Rörelseresultat		<u>-185 482</u>	<u>-63 202</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 881	27 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-283 310	-292 940
Resultat efter finansiella poster		<u>-463 911</u>	<u>-328 610</u>
Årets resultat		<u>-463 911</u>	<u>-328 610</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-463 911	-328 610
Reservering till fond för yttre underhåll	-54 000	-4 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	384 106	268 237
Resultat efter fondförändring	<u>-133 805</u>	<u>-64 373</u>

han

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 och mark	10	9 913 892	9 284 473
Inventarier	11	-	-
		9 913 892	9 284 473
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		9 913 893	9 284 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 600	28 807
Avräkningsfordran		332 225	1 131 056
Övriga fordringar	12	4 305	278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	84 325	84 299
		423 455	1 244 440
Kassa och bank	14	238 039	671 036
Summa omsättningstillgångar		661 494	1 915 476
SUMMA TILLGÅNGAR		10 575 387	11 199 950 abc

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		44 037	44 037
Fond för yttre underhåll		169 894	-
		<u>213 931</u>	<u>44 037</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 391 940	1 890 444
Årets resultat		-463 911	-328 610
		<u>928 029</u>	<u>1 561 834</u>
Summa eget kapital		<u>1 141 960</u>	<u>1 605 871</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>6 049 206</u>	<u>4 417 309</u>
		6 049 206	4 417 309
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 879 943	4 637 684
Leverantörsskulder		27 744	49 618
Aktuell skatteskuld		3 216	2 276
Övriga skulder	16	4 862	4 677
Fond för inre underhåll	17	49 591	52 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>418 865</u>	<u>429 773</u>
		3 384 221	5 176 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 575 387</u>	<u>11 199 950</u>

Blue

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	-463 911	-328 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	295 891	262 191
	<u>-168 020</u>	<u>-66 419</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-168 020	-66 419
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 154	-40 225
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-34 808	-36 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-180 674	-143 031
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-925 310	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-925 310	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-125 844	-125 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 844	-125 844
Årets kassaflöde	-1 231 828	-268 875
Likvida medel vid årets början	1 802 092	2 070 967
Likvida medel vid årets slut	570 264	1 802 092

abc

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran.

Belopp i kr om inget annat anges.

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 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 %.

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	2 536 764	2 462 844
Hyror	131 074	95 078
Elavgifter	54 556	69 283
Summa	2 722 394	2 627 205
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-24 600	-20 169
Summa	2 697 794	2 607 036

I årsavgifter ingår gemensam el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	6 829
Överlåtelse- och pantavgifter	13 800	7 025
Andrahandsuthyrning	490	2 850
Övrigt	1 083	4
Summa	15 373	16 708

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	192 122	185 257
Reparationer och löpande underhåll	297 776	308 112
Uppvärmning	693 511	666 877
El	241 990	236 963
Vatten	191 364	138 454
Sophämtning	65 148	67 518
Övriga avgifter	126 699	134 014
Förvaltningskostnader	134 079	132 550
Kommunal fastighetsavgift	45 764	42 200
Övrigt	38 712	39 929
Summa	2 027 165	1 951 874

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 26 825 kr (17 525 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	384 106	283 705
Summa	384 106	283 705

du

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	58 284	56 368
Vicevärdsarvode	96 960	94 232
Övriga ersättningar	2 300	5 500
Sociala kostnader	33 942	33 076
Summa	191 486	189 176

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	295 891	262 191
Summa	295 891	262 191

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	4 836	27 521
Ränteintäkter, skattekonto	45	11
Summa	4 881	27 532

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	283 310	292 940
Summa	283 310	292 940

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 105 859	14 105 859
-Nyanskaffningar, byggnad	925 310	-
-Mark	103 800	103 800
	<u>15 134 969</u>	<u>14 209 659</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 925 186	-4 662 995
-Årets avskrivning enligt plan	-295 891	-262 191
	<u>-5 221 077</u>	<u>-4 925 186</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 913 892	9 284 473
Bokfört värde byggnader	9 810 092	9 180 673
Bokfört värde mark	103 800	103 800
Summa	9 913 892	9 284 473

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 15 110 000 kr. Värdeår 1945.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	11 400 000	3 648 000	15 048 000
Lokaler	62 000	-	62 000
	<u>11 462 000</u>	<u>3 648 000</u>	<u>15 110 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 113	32 113
	<u>32 113</u>	<u>32 113</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 113	-32 113
	<u>-32 113</u>	<u>-32 113</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 305	278
Summa	4 305	278

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa	15 982	15 840
Q Security	2 267	2 080
Länsförsäkringar	66 076	63 339
Ränteintäkter	-	3 040
Summa	84 325	84 299

AKC

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	4 087	671 036
Företagskonto Handelsbanken	233 952	-
Summa	238 039	671 036

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	253 677	256 601
Stadshypotek	4,57%	2027-12-30	2027-12-30	436 250	441 250
Stadshypotek	3,19%	2026-12-01	2026-12-01	472 404	477 996
Stadshypotek	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	1 194 692	1 208 228
Stadshypotek	1,66%	2026-06-30	2026-06-30	2 060 286	2 084 038
Stadshypotek	3,23%	2029-09-30	2029-09-30	2 444 000	2 496 000
Stadshypotek	2,71%	2027-06-30	2027-06-30	1 033 920	1 045 440
Stadshypotek	2,84%	2028-06-30	2028-06-30	1 033 920	1 045 440
				8 929 149	9 054 993
Avgår kortfristig del				-2 879 943	-4 637 684
Summa				6 049 206	4 417 309

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	6 049 206	4 417 309
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 754 099	4 511 840
Amorteringar nästa år	125 844	125 844
	8 929 149	9 054 993

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	503 000	503 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	8 299 929	8 425 773

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

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 326 000	9 326 000
Varav i eget förvar	-	-
	9 326 000	9 326 000

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	2 678	2 640
Arbetsgivaravgift	1 690	1 665
Mervärdesskatt	494	372
Summa	4 862	4 677

AW

Not 17 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	52 742	53 178
Uttag under året	-3 151	-436
Belopp vid årets utgång	49 591	52 742

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	21 800	16 100
Elavräkning	1 659	-
Karlskoga Alltjänst	-	12 808
Karlskoga Energi & Miljö	120 931	115 221
Luleå Energi	7 312	6 951
Upplupna räntor	40 568	39 389
Förskottsbetalda avgifter/hyror	226 595	239 304
Summa	418 865	429 773

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-11

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-02-18

Siw Edbom



Kenny Nilsson



Else Mathisen



Carina Motin



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



Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Röda Orm i Karlskoga, org.nr. 776400-1736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röda Orm 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 Röda Orm 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 överträdelse 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 23 / 2 2026



.....
Åsa Axell

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 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.