

Årsredovisning för
HSB brf Fröding i Karlskoga

716411-6209

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 Bostadsrättsförening Fröding 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 Björn Elfström. Mikael Johansson sköter om den yttre förvaltningen. Asteri Facility Solutions sköter om städningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-09-03

Fastigheter

Föreningens fastighet Gasellen 7 byggdes år 1961.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Gärdesgatan 1 B-C.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	243,00
3 r o k	12	825,00
	<u>18</u>	<u>1 068,00</u>

Garage: 15 st

P-platser: 4 st

Taxeringsvärdet är 10 070 tkr varav byggnadsvärdet är 7 610 tkr.

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

Energideklaration utförd 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-03

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

- 2005 - Stamreovering.
- 2015 - Byte värmeväxlare och cirkulationspump.
- 2017 - Ny undercentral
- 2023 - OVK, byte av köksfläktar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Conny Andersson	ordförande
Ann-Charlotte Lundström	vice ordförande
Helene Elfström	sekreterare
Casper Hahne	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Conny Andersson, Ann-Charlotte Lundström och Helene Elfström.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Conny Andersson, Helene Elfström, Johan Røjare, Malin Sandberg och Linda Wahlström, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anna Wiberg samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Conny Andersson, ersättare Helene Elfström.

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Elfström. *dx*

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 2025.

Årets underhåll

Byte tvättmaskin

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Årsstämma.
Städdag.
Grillfest - grannyra.
Styrelsemöten.
Glöggmingel.
Utbildning.
Konferens.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4% från och med 2025-01-01.
Hyror för garage samt biluppställningsplatser var oförändrat fram till och med 2025-07-01 då höjdes 3 varmgarage med 20 kr/st extern samt 3 kallgarage med 20 kr/st extern.
Årsavgifterna höjdes med ytterligare 10% från och med 2025-07-01.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 54 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025

Årsavgifterna höjs med 2% 2026-01-01. Hyror för garage samt biluppställningsplatser beräknas vara oförändrade. 

Ekonomisk översikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	873	801	773	744
Resultat efter finansiella poster, tkr	-65	-175	-59	-33
Balansomslutning, tkr	3 254	3 277	3 545	3 650
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	807	739	710	683
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	627	663	567	557
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 655	2 687	2 718	2 750
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 193	2 219	2 245	-
Likviditet i % *	142	161	188	191
Soliditet i % **	1	3	8	9
Sparande, kr/kvm, totalyta***	54	-	46	-
Räntekänslighet	3	4	3,8	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta****	262	244	207	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	93	92	88	-

* 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 uppvärmning, el och vatten.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Upplysning vid förlust

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	267 000	12 578	64 448	-69 171	-175 345
Disposition enligt stämmobeslut				-175 345	175 345
Reservering till fond för YU enl.plan			50 000	-50 000	
lanspråktagande av fond för YU			-68 506	68 506	
Årets resultat					-64 980
Belopp vid årets utgång	267 000	12 578	45 942	-226 010	-64 980

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-244 515
Årets resultat	-64 980
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-50 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	68 505
Summa till stämmans förfogande	-290 990
Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	-290 990

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

hke

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	873 392	800 704
Övriga rörelseintäkter	3	527	5 756
		<u>873 919</u>	<u>806 460</u>
Fastighetskostnader			
Drift	4	-669 463	-707 839
Underhåll	5	-68 506	-77 965
Personalkostnader	6	-57 147	-56 578
Avskrivningar	7	-66 004	-66 006
Rörelseresultat		<u>12 799</u>	<u>-101 928</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 136	7 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-82 915	-80 714
Resultat efter finansiella poster		<u>-64 980</u>	<u>-175 345</u>
Årets resultat		<u>-64 980</u>	<u>-175 345</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-64 980	-175 345
Reservering till fond för yttre underhåll	-50 000	-60 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	68 506	77 965
Resultat efter fondförändring	<u>-46 474</u>	<u>-157 380</u>

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	2 613 838	2 668 142
Inventarier	11	46 800	58 500
		2 660 638	2 726 642
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		2 660 639	2 726 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	4 754
Avräkningsfordran		213 730	213 509
Skattefordringar		9	-
Övriga fordringar	12	1 185	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 573	27 503
		247 497	246 049
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	15	145 568	104 617
Summa omsättningstillgångar		593 065	550 666
SUMMA TILLGÅNGAR		3 253 704	3 277 309

Handwritten signature

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		267 000	267 000
Upplåtelseavgifter		12 578	12 578
Fond för yttre underhåll		45 942	64 448
		325 520	344 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-226 010	-69 171
Årets resultat		-64 980	-175 345
		-290 990	-244 516
Summa eget kapital		34 530	99 510
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	754 783	2 371 963
		754 783	2 371 963
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	2 081 136	497 508
Leverantörsskulder		25 782	4 244
Skatteskulder		-	4 010
Övriga skulder	17	7 566	7 911
Fond för inre underhåll	18	135 476	151 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	214 431	140 376
		2 464 391	805 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 253 704	3 277 309

hak

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	-64 980	-175 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	66 004	66 006
	<u>1 024</u>	<u>-109 339</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 024	-109 339
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 219	-1 682
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	74 918	-58 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 723	-169 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-33 552	-33 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 552	-33 552
Årets kassaflöde	41 171	-203 391
Likvida medel vid årets början	518 126	721 517
Likvida medel vid årets slut	<u>559 297</u>	<u>518 126</u>

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

Blue

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 från 2014 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 1,21 %. Avskrivning på sophusen sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier

Avskrivning på rullgardiner på balkonger sker enligt en rak 10-årig 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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Handwritten signature

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	861 372	788 760
Hyror	61 620	61 171
Summa	922 992	849 931
Avsättning till fond för inre underhåll	-49 600	-49 100
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-	-127
Summa	873 392	800 704

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Överlåtelseavgifter	525	3 650
Övrigt	2	2 106
Summa	527	5 756

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (2 104 kr).

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning, förbrukningsinventarier	131 925	106 637
Reparationer och löpande underhåll	16 146	106 327
Uppvärmning	190 279	184 694
El	94 785	89 398
Vatten	54 334	42 033
Sophämtning	18 813	16 602
Fastighetsförsäkring, kabel-tv	40 985	38 621
Förvaltningskostnader	69 949	73 063
Kommunal fastighetsavgift	33 948	33 678
Övrigt	18 299	16 786
Summa	669 463	707 839

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 11.972 (12.915 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	68 506	77 965
	68 506	77 965

huk

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	9 903	9 570
Vicevärdsarvode	35 388	35 388
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 223	1 182
Övriga ersättningar/arvoden	4 223	4 082
Sociala kostnader	6 410	6 356
Summa	57 147	56 578

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	54 304	54 306
Inventarier	11 700	11 700
Summa	66 004	66 006

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	5 092	7 268
Ränteintäkter, skattekonto	44	29
Summa	5 136	7 297

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	82 805	80 643
Räntekostnader, skattekontot	110	71
Summa	82 915	80 714

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 579 391	4 579 391
-Vid årets början, mark	337 900	337 900
	4 917 291	4 917 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 249 149	-2 194 843
-Årets avskrivning enligt plan	-54 304	-54 306
	-2 303 453	-2 249 149
Redovisat värde vid årets slut	2 613 838	2 668 142
Bokfört värde byggnader	2 275 938	2 330 242
Bokfört värde mark	337 900	337 900
Summa	2 613 838	2 668 142

Max

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 10 070 000 kr (9 903 000 kr). Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	7 400 000	2 136 000	9 536 000
Lokaler	210 000	324 000	534 000
	<u>7 610 000</u>	<u>2 460 000</u>	<u>10 070 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	152 310	152 310
	<u>152 310</u>	<u>152 310</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-93 810	-82 110
-Årets avskrivning enligt plan	-11 700	-11 700
	<u>-105 510</u>	<u>-93 810</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 800	58 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattkonto	1 185	283
Summa	1 185	283

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	4 715	4 637
Länsförsäkringar	20 900	20 037
Ränteintäkter	6 958	2 829
Summa	32 573	27 503

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	1,75%	2025-07-31--2026-07-30	200 000	200 000
Summa			200 000	200 000

Not 15 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	2 577	104 617
Företagskonto Handelsbanken	142 991	-
Summa	145 568	104 617

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,01%	2027-10-30	2027-10-30	463 956	469 984
Stadshypotek	4,54%	2026-06-01	2026-06-01	849 600	859 200
Stadshypotek	2,08%	2029-09-30	2029-09-30	300 315	303 775
Stadshypotek	4,25%	2026-06-01	2026-06-01	377 048	381 512
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	845 000	855 000
				<u>2 835 919</u>	<u>2 869 471</u>
Avgår kortfristig del				-2 081 136	-497 508
Summa				754 783	2 371 963
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				754 783	2 371 963
Kortfristig del exklusive amorteringar				2 047 584	463 956
Amorteringar nästa år				33 552	33 552
				<u>2 835 919</u>	<u>2 869 471</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				134 208	134 208
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				2 668 159	2 701 711

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	<u>3 684 500</u>	<u>3 684 500</u>
	3 684 500	3 684 500

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt	884	1 154
Arbetsgivaravgift	301	520
Mervärdesskatt	6 381	6 237
Summa	<u>7 566</u>	<u>7 911</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	151 787	192 087
Årets avsättning	49 600	49 100
Uttag under året	-65 911	-89 400
Belopp vid årets utgång	<u>135 476</u>	<u>151 787</u>

Box

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	11 935	11 588
HSB brf Elefanten	4 582	5 050
Luleå Energi	3 310	3 273
Karlskoga Energi och Miljö	34 366	33 063
Bravida	61 831	-
Upplupna räntor	8 427	7 392
Förskottsbetalda avgifter/hyror	89 980	80 010
Summa	214 431	140 376

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-19

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-02



Conny Andersson



Casper Hahne



Helene Elfström

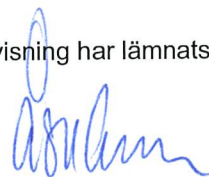


Ann-Charlotte Lundström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-06



Anna Wiberg
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fröding i Karlskoga, org.nr. 716411-6209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröding i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

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 Fröding i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 6 / 3 2026



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Wiberg
Av föreningen vald revisor