

Årsredovisning för
HSB brf Malmhagen i Karlskoga
716411-5656

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Malmhagen 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 Ingela Persson. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Malmhagen 1 byggdes år 1952.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Floravägen 5 och 7.

Föreningens 12 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
1 rok	1	45,00
2 rok	3	147,50
5 rok	5	577,50
6 rok	3	387,00
	12	1 157,00

Lokaler: 8 st
Garage: 10 st
P-platser: 6 st

Taxeringsvärdet är 7 908 tkr varav byggnadsvärdet är 6 011 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2025-09-15.

Energideklaration är utförd 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2003 - Fönsterbyte
2005 - Byte av ytterdörrar
2011 - Tvätt av fasaden
2018 - Renovering av garage
2019 - Byte av balkonger
2020 - Byte av garageportar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 13 (13) medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Jan Alfsson	ordförande
Åsa Kalin	sekreterare
Tommy Remes	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Åsa Kalin och Tommy Remes.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Alfsson och Åsa Kalin, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Stämman valde Pelle Johansson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Jan Alfsson.

Valberedning

Valberedning saknas.

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 2025


Årets underhåll

Termostater.
Tak över källartrappor.
Rensat hänggrännor.
Reparation av tak.

Framtida underhåll

Byte tvättmaskin och torktumlare.

Aktiviteter

Vårstädning. 

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2025 med 6 %.

Lokaler höjdes 2025 med 2%.

Garageplatser och parkeringsplatser höjdes 2025 med 3%

Budget för år 2026

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 143 tkr.

Årsavgifterna höjs fr o m 2026-01-01 med 1 %.

Lokaler, garageplatser och parkeringsplatser beräknas inte höjas under 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 071	966	919	915
Resultat efter finansiella poster, tkr	169	165	115	159
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	884	798	756	741
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	581	534	537	510
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 134	2 171	2 208	2 246
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 741	1 771	1 802	-
Likviditet i % **	887	832	701	656
Soliditet i % ***	46	43	40	38
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	175	174	122	-
Räntekänslighet *****	2	3	3	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	294	266	268	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	95	91	95	-

* I årsavgiften för bostäder ingår inte hushållselen då medlemmarna tecknar privata abonnemang.

** 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 energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten. 

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	805 800	383 015	670 888	164 814
Disposition enligt stämmobeslut			164 814	-164 814
Reservering till fond för YU enl.plan		140 000	-140 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				169 077
Belopp vid årets utgång	805 800	523 015	695 702	169 077

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	835 702
Årets resultat	169 077
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-140 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	864 779

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	864 779
-------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	1 071 048	966 443
Övriga rörelseintäkter	3	1 835	46 036
		1 072 883	1 012 479
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-672 221	-617 682
Underhåll	5	-	-16 788
Personalkostnader	6	-68 252	-63 717
Avskrivningar	7	-78 741	-65 792
		253 668	248 501
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 332	6 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-86 923	-90 293
		169 077	164 814
Resultat efter finansiella poster			
		169 077	164 814

Tilläggsupplysning

Årets resultat	169 077	164 814
Reservering till fond för yttre underhåll	-140 000	-99 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	16 788
Resultat efter fondförändring	29 077	82 602

Ans

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 133 863	2 888 748
Inventarier	11	-	-
		<u>3 133 863</u>	<u>2 888 748</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 133 864</u>	<u>2 888 749</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningsfordran		874 367	873 465
Övriga fordringar	12	60	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 798	33 816
		<u>906 225</u>	<u>907 429</u>
Kassa och bank	14	767 368	916 099
Summa omsättningstillgångar		<u>1 673 593</u>	<u>1 823 528</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 807 457</u>	<u>4 712 277</u>

Nov

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		805 800	805 800
Fond för yttre underhåll		523 015	383 015
		<u>1 328 815</u>	<u>1 188 815</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		695 702	670 888
Årets resultat		169 077	164 814
		<u>864 779</u>	<u>835 702</u>
Summa eget kapital		<u>2 193 594</u>	<u>2 024 517</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 907 900	611 152
		<u>1 907 900</u>	<u>611 152</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	560 700	1 900 800
Leverantörsskulder		2 565	7 000
Aktuell Skatteskuld		1 904	2 210
Övriga skulder	16	1 788	11 020
Fond för inre underhåll	17	1 046	1 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	137 960	154 532
		<u>705 963</u>	<u>2 076 608</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 807 457</u>	<u>4 712 277</u>

See

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	169 077	164 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>78 741</u>	<u>65 792</u>
	<u>247 818</u>	<u>230 606</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 818	230 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 106	-5 470
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-30 544</u>	<u>-16 759</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 380	208 377
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-323 856</u>	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-323 856	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-43 352</u>	<u>-43 352</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 352	-43 352
Årets kassaflöde	-147 828	165 025
Likvida medel vid årets början	1 789 563	1 624 539
Likvida medel vid årets slut	1 641 735	1 789 564

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 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 få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden


Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,6 %. Garageportar rak avskrivningsplan 20 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 022 376	923 559
Hyror	77 055	74 760
Summa	1 099 431	998 319
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-28 383	-31 876
Summa	1 071 048	966 443

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	2 829
Överlåtelse- pantavgifter	1 825	3 125
Återf osäker fordran	-	40 074
Övrigt	10	8
Summa	1 835	46 036

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	20 972	30 127
Reparationer och löpande underhåll	78 120	34 600
Uppvärmning	309 020	291 603
El	45 171	41 893
Vatten	62 043	44 157
Sophämtning	15 424	30 178
Övriga avgifter	41 291	38 456
Förvaltningskostnader	63 395	67 279
Kommunal fastighetsavgift	24 418	23 080
Övrigt	12 367	16 309
Summa	672 221	617 682

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevisions AB med 12 025 kr (12 850 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	16 788
Summa	-	16 788

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	16 265	13 776
Vicevärdsarvode	34 944	33 792
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	946	915
Sociala kostnader	16 097	15 234
Summa	68 252	63 717

Inga anställda finns

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	78 741	65 792
Summa	78 741	65 792

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	2 330	6 603
Ränteintäkter, skattekonto	2	3
Summa	2 332	6 606

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	86 922	90 293
Räntekostnader skattekonto	1	-
Summa	86 923	90 293

See

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	4 437 584	4 437 584
-Nyanskaffningar, byggnad	323 856	-
-Vid årets början, mark	697 575	697 575
	<u>5 459 015</u>	<u>5 135 159</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 246 411	-2 180 619
-Årets avskrivning enligt plan	-78 741	-65 792
	<u>-2 325 152</u>	<u>-2 246 411</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 133 863	2 888 748
Bokfört värde byggnader	2 436 288	2 191 173
Bokfört värde mark	697 575	697 575
Summa	3 133 863	2 888 748

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 7 908 000 kr. Värdeår 1972.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	5 800 000	1 735 000	7 535 000
Lokaler	211 000	162 000	373 000
	<u>6 011 000</u>	<u>1 897 000</u>	<u>7 908 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 095	46 095
	<u>46 095</u>	<u>46 095</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-46 095	-46 095
	<u>-46 095</u>	<u>-46 095</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60	148
Summa	60	148

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa	3 545	3 513
Länsförsäkringar	28 253	27 239
Ränteintäkter	-	3 064
Summa	31 798	33 816

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	1 000	916 099
Företagskonto Handelsbanken	766 368	-
Summa	767 368	916 099

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,95%	2027-07-30	2027-07-30	436 680	442 680
Stadshypotek	2,84%	2028-06-30	2028-06-30	419 695	427 267
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	254 544	257 472
Stadshypotek	3,34%	2026-01-30	2026-01-30	268 601	271 453
Swedbank hypotek	3,40%	2027-03-25	2027-03-25	356 580	366 580
Stadshypotek	3,19%	2027-12-01	2027-12-01	296 000	304 000
Stadshypotek	3,19%	2029-07-30	2029-07-30	436 500	442 500
				2 468 600	2 511 952
Avgår kortfristig del				-560 700	-1 900 800
Summa				1 907 900	611 152

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	1 907 900	611 152
Kortfristig del exklusive amorteringar	517 400	1 857 500
Amorteringar nästa år	43 300	43 300
	2 468 600	2 511 952

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	173 000	173 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	2 251 840	2 295 192

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	3 701 900	3 701 900
Varav i eget förvar	-515 000	-515 000
	3 186 900	3 186 900

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	873	5 249
Arbetsgivaravgift personal	915	5 771
Summa	1 788	11 020

Not 17 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 046	1 046
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	1 046	1 046

hex

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelse- revisionsarvode, inkl soc avg	19 700	-
BoRevision revisionsarvode	12 000	11 600
Karlskoga Energi & Miljö	43 113	48 394
Luleå Energi	1 100	1 137
Upplupna räntor	12 488	14 251
Förskottsbetalda avgifter/hyror	49 559	79 150
Summa	137 960	154 532

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-04

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-02-19



Jan Alfsson



Åsa Kalin



Tommy Remes

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-02-19

Pelle Johansson
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmhagen i Karlskoga, org.nr. 716411-5656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmhagen 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 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 Malmhagen 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

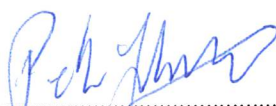
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 19/2 2026



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pelle Johansson
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.