

Årsredovisning för
HSB brf Solhagen i Karlskoga
776400-0829

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



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2025

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

Verksamheten

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 Carina Nyberg (fr o m 25-09-01)
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.
Yttre förvaltning Karlskoga Alltjänst.
Clean Team anlitas för städning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Hammaren 2, Hammaren 8, Hammaren 9 byggdes år 1945-46. Rotrenovering gjordes år 1988.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 21 trapphus med adresserna Bergmästarevägen 9 A-B, 11 A-C, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-C, Hopslagarevägen 14 A-C, 16 A-B, Knipparevägen 4 A-D.

Föreningens 126 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	30	1 110,00
2 r o k	93	5 289,00
4 r o k	3	258,00
	126	6 657,00


Lokaler:	17 st, totalyta 226 kvm
Lokal med bostadsrätt	1 st, yta 232 kvm
Garage:	21 st
Carport:	14 st
P-platser:	50 st

Taxeringsvärdet är 50 016 tkr varav byggnadsvärdet är 39 534 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-08-14

Energideklaration är utförd år 2020 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

1987 - Rotrenovering.
2006 - Golvstammar Bergmästarv 11,17
2013 - Totalrenovering av samlingslokaler samt nya golv.
2013 - Dränering på Bergmästarevägen 13.
2016 - Gårdsbelysning, 10 stycken
2016 - Målning trapphall
2016 - Trapphusbelysning, källare, Bergmästarev 11,17, Knipparevägen 4, Hopslagarev 14,16
2017 - Målning trapphus, källare Bergmästarevägen 15,13,9
2018 - Målning källare, golv, trappuppgångar, carport, garage, sopdörrar. Asfaltering Knipparevägen 4.
2020 - Asfaltering Hopslagarevägen 14.
2020 - Asfaltering Knipparevägen 4
2020 - Målning av socklar alla husen.
2021 - Takvård, rengöring av tegelpannor
2023 - Installerat porttelefon, Taken på balkongerna
2024 - Relining på Bergmästarev 9 och Hopslagarev 14

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 127 (127) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Per Hjalmarsson	ordförande
Rosita Lundahl	sekreterare
Eva Hill	ledamot
Ditte Olovsson	ledamot
Sari Tuurihalme Johansson	ledamot
Napastanun Lundström	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ditte Olofsson och Rosita Lundahl.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Hjalmarsson, Rosita Lundahl, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.


Revisor

Revisor har varit George Lazar samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per Hjalmarsson, ersättare Rosita Lundahl.

Valberedning

Valberedningen har bestått av ordförande/sammankallande Stefan Jonsson och ledamot Gunilla Bärgrätt. 

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

Laga vattenläcka Bergmästarevägen 9-13
Tvättmaskin
Dränering hus Bergmästarevägen 9
OVK
Relining Hopslagarevägen 16, Bergmästarvägen 15
Nya armaturer källaringångar och garagen

Framtida underhåll

Armaturer på vindarna bytas ut.
Sopskåpen oljas in.

Aktiviteter

Årsmöte.
Dagkonferens.
Kurs ny i styrelsen.
Kurs Fastighetsägaransvar.
Ekonomimöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 7%. Varm och kallgarage, carport samt bilplatser höjdes med 3 % under 2025

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 302 tkr.

Årsavgifter beräknas höjas med 4% fr o m 2026-01-01.

Varm och kallgarage, carport samt bilplatser beräknas höjas med 2 % fr o m 2026-01-01. *JK*

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 611	6 194	5 916	5 827	5 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 000	148	-158	295	685
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	922	862	825	829	820
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	677	623	589	564	548
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 259	4 354	4 448	4 660	4 717
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 124	4 215	4 307	4 360	4 413
Likviditet i % *	222	235	340	428	402
Soliditet i % **	9	12	11	12	11
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	137	142	147	-	-
Räntekänslighet i % ****	5	5	5	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	370	350	309	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	94	94	91	-	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1% räntehöjning, allt annat lika.

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

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

Uppllysning 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.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	130 425	1 493 040	2 483 301	147 600
Disposition enligt stämmobeslut			147 600	-147 600
Reservering till fond för YU enl.plan		287 000	-287 000	
lanspråktagande av fond för YU		-1 178 480	1 178 480	
Årets resultat				-999 641
Belopp vid årets utgång	130 425	601 560	3 522 381	-999 641

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 630 901
Årets resultat	-999 641
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-287 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	1 178 480
Summa till stämmans förfogande	2 522 740
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 522 740
	<hr/> 2 522 740

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

Kac

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	6 611 389	6 193 537
Övriga rörelseintäkter	3	63 278	59 508
		6 674 667	6 253 045
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-4 666 274	-4 292 991
Underhåll	5	-1 178 480	-99 000
Personalkostnader	6	-200 758	-243 140
Avskrivningar	7	-795 070	-760 967
Rörelseresultat		-165 915	856 948
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	60 059	94 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-893 785	-804 028
Resultat efter finansiella poster		-999 641	147 600
Årets resultat		-999 641	147 600

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	-999 641	147 600
Reservering till fond för yttre underhåll	-287 000	-277 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 178 480	99 000
Resultat efter fondförändring	-108 161	-30 400

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 099 756	29 076 328
Inventarier	11	-	-
		<u>29 099 756</u>	<u>29 076 328</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 099 757</u>	<u>29 076 329</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		31 412	17 116
Avräkningsfordran		1 550 777	3 610 512
Aktuell skattefordran		5 186	-
Övriga fordringar	12	4 575	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	190 382	211 050
		<u>1 782 332</u>	<u>3 838 921</u>
Kortfristiga placeringar	14	2 800 000	2 800 000
Kassa och bank	15	596 553	1 217 911
Summa omsättningstillgångar		<u>5 178 885</u>	<u>7 856 832</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 278 642</u>	<u>36 933 161</u>

Xav

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		130 425	130 425
Fond för yttre underhåll		601 560	1 493 040
		<u>731 985</u>	<u>1 623 465</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 522 381	2 483 301
Årets resultat		-999 641	147 600
		<u>2 522 740</u>	<u>2 630 901</u>
Summa eget kapital		<u>3 254 725</u>	<u>4 254 366</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	23 009 599	24 102 918
		<u>23 009 599</u>	<u>24 102 918</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 330 477	5 889 226
Leverantörsskulder		130 692	1 163 429
Aktuell skatteskuld		-	13 634
Övriga skulder	17	4 576	2 996
Fond för inre underhåll	18	582 560	580 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	966 013	925 917
		<u>8 014 318</u>	<u>8 575 877</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 278 642</u>	<u>36 933 161</u>

Kau

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	-999 641	147 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	795 070	760 967
	<u>-204 571</u>	<u>908 567</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-204 571	908 567
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 039	-4 622
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 007 996	1 113 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 210 528	2 017 014
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-818 498	-1 075 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-818 498	-1 075 079
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-652 068	-652 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-652 068	-652 068
Årets kassaflöde	-2 681 094	289 867
Likvida medel vid årets början	7 628 423	7 338 556
Likvida medel vid årets slut	4 947 329	7 628 423

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran och kortfristiga placeringar *klare*

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 1,73 %. Nytt portlåssystem sker enligt rak avskrivningsplan på 10 år. Relining sker enligt rak avskrivningsplan på 25 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.

*J
ÅÅÅ*

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 290 364	5 878 884
Hyror	412 465	407 940
Summa	6 702 829	6 286 824
Avsättning till fond för inre underhåll	-79 699	-78 901
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-11 741	-14 386
Summa	6 611 389	6 193 537

I årsavgifterna ingår genomsam el, värme och vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	12 116
Ersättning försäkringsskada från Länsförsäkringar	22 800	-
Andrahandsuthyrningar	26 397	28 470
Överlåtelseavgifter	14 075	17 975
Övriga intäkter	6	947
Summa	63 278	59 508

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	537 157	533 797
Reparationer och löpande underhåll	539 816	330 407
Uppvärmning	1 453 052	1 406 952
El	653 707	625 141
Vatten	525 494	459 387
Sophämtning	162 491	144 938
Fastighetsförsäkringar, kabel-TV mm	232 311	225 372
Förvaltningskostnader	304 498	314 914
Kommunal fastighetsavgift	158 560	162 400
Övrigt	99 188	89 683
Summa	4 666 274	4 292 991

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 18 907 kr (19 859 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 178 480	99 000
Summa	1 178 480	99 000

Handwritten signature

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	69 513	80 492
Vicevärdsarvode	67 050	88 140
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 716	3 716
Löner och övriga ersättningar	25 249	37 185
Sociala kostnader	35 230	33 607
Summa	200 758	243 140

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	795 070	760 967
Summa	795 070	760 967

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	59 895	94 669
Ränteintäkter, skattekonto	164	11
Summa	60 059	94 680

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	893 346	803 436
Räntekostnader, skattekonto	439	592
Summa	893 785	804 028

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Hammaren 2, 8 och 9 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	45 388 559	44 313 480
-Nyanskaffningar, byggnad	818 498	1 075 079
-Vid årets början, mark	90 000	90 000
	<u>46 297 057</u>	<u>45 478 559</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 402 231	-15 641 264
-Årets avskrivning enligt plan	-795 070	-760 967
	<u>-17 197 301</u>	<u>-16 402 231</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 099 756	29 076 328
Bokfört värde byggnader	29 009 756	28 986 328
Bokfört värde mark	90 000	90 000
Summa	29 099 756	29 076 328

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 50 016 000. Värdeår 1988.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	39 000 000	9 800 000	48 800 000
Lokaler	534 000	682 000	1 216 000
	<u>39 534 000</u>	<u>10 482 000</u>	<u>50 016 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 825	26 825
	<u>26 825</u>	<u>26 825</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 825	-26 825
	<u>-26 825</u>	<u>-26 825</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 575	243
Summa	4 575	243

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV Sappa	30 240	30 241
Länsförsäkringar	115 917	111 351
Ränteintäkter	44 225	69 458
Summa	190 382	211 050

Hay

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	1,85 %	2025-02-24--2026-02-23	2 300 000	2 300 000
Bunden placering	1,85 %	2025-02-22--2026-02-21	500 000	500 000
Summa			2 800 000	2 800 000

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	12 908	1 215 922
Handkassa	4 390	1 989
Företagskonto Handelsbanken	579 255	-
Summa	596 553	1 217 911

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,99%	2026-09-30	2026-09-30	639 600	649 600
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	5 913 242	5 976 150
Stadshypotek	1,94%	2029-12-01	2029-12-01	2 697 339	2 729 643
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	2 710 407	2 741 743
Stadshypotek	3,63%	2030-12-01	2030-12-01	3 177 750	3 211 202
Stadshypotek	3,77%	2029-03-30	2029-03-30	2 059 408	2 082 420
Stadshypotek	1,68%	2026-12-01	2026-12-01	2 397 866	2 425 994
Stadshypotek	4,11%	2027-12-01	2027-12-01	5 300 224	5 365 872
Stadshypotek	4,23%	2027-12-01	2027-12-01	2 222 120	2 404 760
Stadshypotek	4,20%	2028-12-01	2028-12-01	2 222 120	2 404 760
				29 340 076	29 992 144
Avgår kortfristig del				-6 330 477	-5 889 226
Summa				23 009 599	24 102 918
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				23 009 599	24 102 918
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 678 409	5 237 158
Amorteringar nästa år				652 068	652 068
				29 340 076	29 992 144
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 608 272	2 608 272
				26 078 736	26 731 804

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	41 819 000	41 819 000
Varav i eget förvar	-	-
	41 819 000	41 819 000

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	2 235	2 235
Arbetsgivaravgift	2 341	761
Summa	4 576	2 996

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	580 675	541 520
Årets avsättning	79 699	78 900
Uttag under året	-77 814	-39 745
Belopp vid årets utgång	582 560	580 675

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	18 300	17 768
Upplupna räntor	88 087	90 349
Förskottsbetalda avgifter/hyror	562 116	506 518
Kga energi & miljö/Luleå Elavgifter	66 121	62 913
Kga energi & miljö Fjärrvärme	166 482	163 905
Kga energi & miljö Vatten/Avlopp	52 460	34 955
Kga energi & miljö Renhållning	12 447	11 760
Kga Alltjänst/Veteranpoolen	-	37 749
Summa	966 013	925 917

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-19

Årsredovisningen undertecknas av samtliga 2026-03-02



Per Hjalmarsson



Rosita Lundahl



Ditte Olofsson



Eva Hill

Sari Tuurihalme Johansson



Napastanun Lundström



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



George Lazar
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 Solhagen i Karlskoga, org.nr. 776400-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solhagen 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Solhagen 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 6 / 3 2026



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



George Lazar
Av föreningen vald revisor