

Årsredovisning för
HSB brf Tusenskönan nr 6 i Karlskoga
716453-0664

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



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tusenskönan nr 6 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 Camilla Kihl. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen och TL Trädgård Granbergsdal har skött den yttre förvaltningen, gräs/plog.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Tusenskönan nr 6 byggdes år 1990.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 28 ingångar med adresserna Dalhemsvägen 2 A - H, 4 A - F, Salemsvägen 1 A - H, 3 A - F.

Föreningens 28 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2,5 r o k	4	295,20
3 r o k	20	1 576,00
4 r o k	4	397,20
	28	2 268,40

Carport: 28 st

Taxeringsvärdet är 19 202 tkr varav byggnadsvärdet är 15 800 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2025-09-14.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1998 Målade alla carportar
2016 Takbyte i trapphus, vindskivor
2016 Panelbyte i soprummen
2016 Omålning carport
2018 Målning
2018 Asfaltering
2019 Dörrbyten (Ytterdörrar 28 st)
2024 Fläktbyte SA

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar (29) varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Peter Weidenhag	ordförande
Siri Edströmer	ledamot
Juhani Tolonen	ledamot
Thomas Kilenius	ledamot
Anette Allansson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anette Allansson och Peter Weidenhag.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Siri Edströmer, Peter Weidenhag, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Sven Skyllkvist samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Ingen deltog.

Valberedning

Valberedning har bestått av styrelsen.

Väsentliga händelser under året

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

Utebelysning.
Asfaltbeläggning.

Framtida underhåll

6 stycken trapphustak, arbetar enligt underhållsplan.

Aktiviteter

2 städdagar under vår och höst.
Kräftskiva. SA

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 2% 2025.

Carport höjdes med 25 kronor under 2025.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 99 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2025.

Årsavgifter beräknas höjas med 2% 2026.

Carport beräknas höjas med 15 kronor under 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 995	1 946	1 893	1 862	1 860
Resultat efter finansiella poster, tkr	-72	250	324	4 951	95
Balansomslutning, tkr	26 968	27 475	26 965	26 886	22 158
Avgifts & hyresbortfall, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	840	824	808	796	796
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	417	353	349	283	289
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	6 017	6 093	6 170	6 245	6 321
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	6 017	6 093	6 170		
Likviditet i % *	725	530	1 015	776	664
Soliditet i % **	47	47	47	46	33
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	254	327	338		
Räntekänslighet i % ****	7,2	7,4	7,6		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	179	165	144		
Årsavgift/totala intäkter i %	95	96	96		

* 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.

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

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

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på att man haft ökande driftskostnader under året. Detta påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. En del av dessa driftskostnader är av engångskaraktär och kommer inte att påverka resultatet i framtiden. Man beslutade i budgeten för 2026 att årsavgifterna skulle höjas med 2 % som en åtgärd mot förlusten. 

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 721 000	152 750	8 745 335	249 932
Disposition enligt stämmobeslut			249 932	-249 932
Reservering till fond för YU enl. plan		78 000	-78 000	
lanspråktagande av fond för YU		-176 000	176 001	
Årets resultat				-72 313
Belopp vid årets utgång	3 721 000	54 750	9 093 268	-72 313

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	8 995 268
Årets resultat	-72 313
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-78 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	176 000
Summa	9 020 955

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **9 020 955** *ST*

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	1 994 854	1 946 383
Övriga rörelseintäkter	3	3 650	9 175
		<u>1 998 504</u>	<u>1 955 558</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-945 067	-801 722
Underhåll	5	-176 000	-
Personalkostnader	6	-73 767	-79 718
Av- och nedskrivningar av materiala anläggningstillgångar	7	-472 183	-491 538
Rörelseresultat		<u>331 487</u>	<u>582 580</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	39 290	65 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-443 090	-398 472
Resultat efter finansiella poster		<u>-72 313</u>	<u>249 932</u>
Årets resultat		<u>-72 313</u>	<u>249 932</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-72 313	249 932
Reservering till fond för yttre underhåll	-78 000	-77 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>176 000</u>	<u>-</u>
Resultat efter fondförändring	25 687	172 932

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	21 935 483	22 407 666
		<u>21 935 483</u>	<u>22 407 666</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 935 484</u>	<u>22 407 667</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		525	-
Avräkningsfordran		2 286 667	2 254 312
Övriga fordringar	11	51	292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 239	110 233
		<u>2 377 482</u>	<u>2 364 837</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	1 800 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>	14	855 210	902 398
Summa omsättningstillgångar		<u>5 032 692</u>	<u>5 067 235</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 968 176</u>	<u>27 474 902</u> SA

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		3 721 000	3 721 000
Fond för yttre underhåll		54 750	152 750
		<u>3 775 750</u>	<u>3 873 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 093 268	8 745 335
Årets resultat		-72 313	249 932
		<u>9 020 955</u>	<u>8 995 267</u>
Summa eget kapital		<u>12 796 705</u>	<u>12 869 017</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>9 329 582</u>	<u>10 356 097</u>
		9 329 582	10 356 097
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 320 272	3 465 841
Leverantörsskulder		181 736	430 055
Skatteskulder		4 402	5 197
Övriga skulder	16	12 493	15 710
Fond för inre underhåll	17	48 007	53 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	274 979	279 407
		<u>4 841 889</u>	<u>4 249 788</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 968 176</u>	<u>27 474 902</u> SA

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	-72 313	249 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	472 183	491 538
	<u>399 870</u>	<u>741 470</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	399 870	741 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19 710	8 685
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-262 329	433 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 251	1 183 375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 250 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 250 031
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-172 084	-172 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172 084	-172 084
Årets kassaflöde	-14 833	-238 740
Likvida medel vid årets början	4 956 710	5 195 450
Likvida medel vid årets slut	4 941 877	4 956 710

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat 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 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 1,66%.

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. *St*

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 906 392	1 868 952
Hyror	75 602	67 202
Fsg el laddstolpar	15 560	12 029
Summa	1 997 554	1 948 183
Hysesbortfall garage, p-platser	-2 700	-1 800
Summa	1 994 854	1 946 383

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övrigt	3 650	9 175
Summa	3 650	9 175

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (4 750 kr).

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel/förbrukningsmaterial, snöröjning, OVK	16 291	44 554
Reparationer och löpande underhåll	222 544	89 191
Uppvärmning	250 959	235 681
El	46 152	48 609
Vatten	108 145	90 135
Sophämtning	42 039	44 448
Övriga avgifter	93 738	88 792
Förvaltningskostnader	93 759	91 938
Kommunal fastighetsavgift	48 272	45 640
Övrigt	23 168	22 734
Summa	945 067	801 722

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 030 kr (15 206 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	176 000	-
Summa	176 000	-

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	15 622	23 632
Vicevärdsarvode	36 350	35 263
Övriga ersättningar	2 000	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 574	2 490
Sociala kostnader	17 221	18 333
Summa	73 767	79 718

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Av-och nedskrivningar av materiala anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	456 930	476 284
Markanläggningar	15 253	15 254
Summa	472 183	491 538

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	39 285	65 788
Ränteintäkter, skattekonto	5	36
Summa	39 290	65 824

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	443 090	398 472
Summa	443 090	398 472

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	28 464 482	27 568 218
-Nyanskaffningar, byggnad	-	1 250 031
-Utrangeringar, byggnad	-	-353 767
-Vid årets början, mark	1 300 000	1 300 000
	<u>29 764 482</u>	<u>29 764 482</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 356 816	-7 219 045
-Återföring ack avskrivn vid utrangering	-	353 767
-Årets avskrivning enligt plan	-472 183	-491 538
	<u>-7 828 999</u>	<u>-7 356 816</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 935 483	22 407 666
Bokfört värde byggnader	20 635 483	21 107 666
Bokfört värde mark	1 300 000	1 300 000
Summa	21 935 483	22 407 666

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 202 000 kr. Värdeår 1991.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	15 800 000	3 402 000	19 202 000
	<u>15 800 000</u>	<u>3 402 000</u>	<u>19 202 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51	292
Summa	51	292

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	11 463	11 462
Länsförsäkringar	49 577	47 886
Ränteintäkter	29 199	50 885
Summa	90 239	110 233

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	1,85%	2025-03-02--2026-03-01	150 000	150 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-02--2026-03-01	150 000	150 000
Bunden placering	1,85%	2025-01-13--2026-01-12	500 000	500 000
Bunden placering	1,85%	2025-01-22--2026-01-21	500 000	500 000
Bunden placering	1,85%	2025-04-01--2026-03-31	500 000	500 000
Summa			1 800 000	1 800 000

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	855 210	902 398
Summa	855 210	902 398

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	2 350 000	2 375 000
Swedbank hypotek	2,76%	2027-09-24	2027-09-24	1 865 250	1 865 250
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	1 825 000	1 875 000
Stadshypotek	1,78%	2025-06-01	2025-06-01	-	2 184 558
Stadshypotek	4,69%	2026-07-30	2026-07-30	1 275 769	1 289 525
Stadshypotek	4,65%	2027-09-01	2027-09-01	1 730 023	1 748 675
Stadshypotek	fn 3,69%	2026-02-05	2026-02-05	1 132 075	1 152 975
Stadshypotek	3,47%	2027-07-30	2027-07-30	1 310 055	1 330 955
Stadshypotek	3,17%	2027-06-01	2027-06-01	794 282	-
Stadshypotek	3,29%	2028-06-01	2028-06-01	1 367 400	-
				13 649 854	13 821 938
Avgår kortfristig del				-4 320 272	-3 465 841
Summa				9 329 582	10 356 097
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				9 329 582	10 356 097
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 148 188	3 293 757
Amorteringar nästa år				172 084	172 084
				13 649 854	13 821 938
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				688 336	688 336
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				12 789 434	12 961 518

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	25 003 000	25 003 000
	25 003 000	25 003 000

SA

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	6 367	8 138
Arbetsgivaravgifter personal	6 126	7 572
Summa	12 493	15 710

Not 17 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	53 578	54 349
Uttag under året	-5 571	-771
Belopp vid årets utgång	48 007	53 578

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 924	13 519
MR Entreprenad	4 514	1 389
Karlskoga Energi och Miljö	45 012	43 249
Luleå Energi	1 346	1 713
Upplupna räntor	46 047	52 990
Förskottsbetalda avgifter/hyror	164 136	166 547
Summa	274 979	279 407

SA

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-05



Peter Weidenhag



Siri Edströmer



Thomas Kilenius



Juhani Tolonen



Anette Allansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/3-2026



Sven Skyllkvist
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tusenskönan nr 6 i Karlskoga, org.nr. 716453-0664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tusenskönan nr 6 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Tusenskönan nr 6 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 6 / 3 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sven Skyllkvist
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 Åredovisnings- 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.