

Årsredovisning för  
**HSB brf Brickegården i Karlskoga**  
776400-0936

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



**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter  
Underskrifter

**Sida**  
1-5  
6  
7-8  
9  
10-16  
16

## Förvaltningsberättelse 2025

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

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

### Förvaltning

Vicevärd och fastighetsskötare har varit Anders Nilsson. Lena Bergström har skött om städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-26  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04

### Fastigheter

Föreningens fastighet Gäddan 2 byggdes år 1943.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Vindarnas väg 2 A-E, 4 A-E, 6 A-E, 8 A-D, 10 A-D, 12 A-C.

Föreningens 154 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	119	5 593,00
3 r o k	35	1 995,00
	<b>154</b>	<b>7 588,00</b>

Lokaler: 2 st  
P-platser: 60 st


Taxeringsvärdet är 47 331 tkr varav byggnadsvärdet är 35 167 tkr.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-16.

Energideklaration är utförd 2020.

### Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

Fönsterbyten, 80-talet.  
Dränering av hus 12, 2016.  
Rotrenovering och uppgradering badrum, 2019-2021  
Nya laddstolpar, förberett för elbilar, 2022 

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 155 (155) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

## Styrelsen samt suppleanter

Liselott Nilsson	ordförande
Jorunn Belsvik	sekreterare
Ann-Cathrine Wirf	ledamot
Jimmy Gillström	ledamot
Lena Bergström	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Liselott Nilsson och Jorunn Belsvik.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Liselott Nilsson, Jorunn Belsvik, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Margot Lindqvist och BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Liselott Nilsson med Jorunn Belsvik som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen har varit Rita Fuchs ordförande och Irene Lindau. SA

## 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

Lagning källartrappor  
Fem nya tvättmaskiner  
Nya informationstavlor i trapphusen  
Nya vattenmätare  
Bytt ut vattenkopplingar i källare  
Nya förrådsdörrar vid entréerna på 12:an  
Nya balkonger  
Dränring 2:an, 4:an, 6:an, 8:an och 10:an

### Aktiviteter

Trivselgruppen har anordnat sommarfest, promenader och adventsfika.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 19% under 2025. Hyror för lokaler och p-platser var oförändrade under 2025.

### Framtida underhåll

Insatser kommer att ske där höga radonvärden uppmäts.  
Nya förrådsdörrar vid entréerna på resterande hus sätts in.  
Rabatterna på framsidan av varje hus kommer att snyggas till och göras mer underhållsvänliga.  
Utemiljön kommer att snyggas upp och göras säkrare.

### Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 86 tkr.

Årsavgifterna höjs med 2% 2026-01-01. P-platser höjs från 65 kr till 150 kr och från 125 kr till 200 kr 2026-01-01.

ST

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	8 007	6 736	6 131	5 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	-193	803	547	547
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	1 038	870	802	763
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	574	508	479	441
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 615	4 129	3 640	3 678
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	5 311	3 905	3 443	-
Likviditet i % **	102	188	357	280
Soliditet i % ***	14	18	19	17
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	173	181	135	-
Räntekänslighet *****	5	5	5	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	372	330	309	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	98	97	94	-

\* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

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

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

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

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

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

### Uppllysning vid förlust

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

### Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	244 700	20 000	2 442 890	4 204 161	803 215
Disposition enligt stämmobeslut				803 215	-803 215
Reservering till fond för YU enl. plan			124 000	-124 000	
lanspråktagande av fond för YU			-531 753	531 753	
Årets resultat					-192 586
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>244 700</b>	<b>20 000</b>	<b>2 035 137</b>	<b>5 415 129</b>	<b>-192 586</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>	
Balanserat resultat	5 007 376
Årets resultat	-192 586
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-124 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	531 753
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 222 543</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Balanseras i ny räkning	5 222 543
<b>Summa</b>	<b>5 222 543</b>

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

*Sa*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 006 992	6 736 397
Övriga rörelseintäkter	3	59 324	46 788
		<u>8 066 316</u>	<u>6 783 185</u>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	4	-4 354 211	-3 852 343
Underhåll	5	-531 753	-62 593
Personalkostnader	6	-1 366 765	-1 099 945
Avskrivningar	7	-1 052 059	-587 259
<b>Rörelseresultat</b>		<u>761 528</u>	<u>1 181 045</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	96 481	150 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 050 595	-528 354
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-192 586</u>	<u>803 215</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-192 586</b></u>	<u><b>803 215</b></u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	-192 586	803 215
Reservering till fond för yttre underhåll	-124 000	-134 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	531 753	62 593
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u><b>215 167</b></u>	<u><b>731 808</b></u>

89

## Balansräkning

*Belopp i kr* *Not* *2025-12-31* *2024-12-31*

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggningar	10	49 242 634	28 062 790
Pågående nyanläggningar	11	-	6 105 264
Inventarier	12	-	-
		49 242 634	34 168 054

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i HSB		1	1
		1	1

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 242 635</b>	<b>34 168 055</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 783	12 770
Avräkningsfordran		-	2 211 497
Övriga fordringar	13	62 289	57 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	264 804	241 784
		331 876	2 523 929

<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	2 150 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	749 146	2 252 680

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 231 022</b>	<b>9 776 609</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 473 657</b>	<b>43 944 664</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

St

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		244 700	244 700
Upplåtelseavgifter		20 000	20 000
Fond för yttre underhåll		2 035 137	2 442 890
		<u>2 299 837</u>	<u>2 707 590</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 415 129	4 204 161
Årets resultat		-192 586	803 215
		<u>5 222 543</u>	<u>5 007 376</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 522 380</u>	<u>7 714 966</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	21 753 790	21 369 300
		<u>21 753 790</u>	<u>21 369 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	20 849 825	9 959 953
Leverantörsskulder		49 213	2 675 615
Aktuell skatteskuld		519	2 201
Övriga skulder	18	326 265	170 199
Fond för inre underhåll	19	763 716	698 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 207 949	1 353 968
		<u>23 197 487</u>	<u>14 860 398</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>52 473 657</u>	<u>43 944 664</u> <i>St</i>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-192 586	803 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 052 059	587 259
	<u>859 473</u>	<u>1 390 474</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>859 473</b>	<b>1 390 474</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 444	-11 394
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 552 784	3 019 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 712 755</b>	<b>4 398 203</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 126 639	-6 105 264
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 126 639</b>	<b>-6 105 264</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	12 000 000	4 000 000
Amortering av låneskulder	-725 638	-290 979
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 274 362</b>	<b>3 709 021</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 565 032</b>	<b>2 001 960</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 464 178</b>	<b>7 462 218</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 899 146</b>	<b>9 464 178</b>

Likvida medel vid årets slut inkluderar även kortfristiga placeringar.

## **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 och markanläggningar***

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 %. Markanläggning skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 30 år, laddstolpar 10 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	7 967 232	6 695 604
Hyror	148 260	148 240
Försäljning el laddstolpar	3 893	3 740
<b>Summa</b>	<b>8 119 385</b>	<b>6 847 584</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-93 895	-93 005
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-18 498	-18 182
<b>Summa</b>	<b>8 006 992</b>	<b>6 736 397</b>

I årsavgifter ingår el, värme och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	11 458
Overlåtelse- och pantavgifter	22 650	24 500
Återvunna avskrivna fordringar	29 530	-
Ersättning sjuklönekostnader	3 600	-
Återföring revisionsarvode 2023	-	5 800
Övriga intäkter	3 544	5 030
<b>Summa</b>	<b>59 324</b>	<b>46 788</b>

## Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	20 546	43 219
Reparationer och löpande underhåll	244 822	103 584
Uppvärmning	1 618 349	1 451 494
El	780 163	781 856
Vatten	583 506	415 478
Sophämtning	239 282	236 929
Övriga avgifter	262 967	226 604
Förvaltningskostnader	353 536	339 037
Kommunal fastighetsskatt	149 910	146 650
Övrigt	101 130	107 492
<b>Summa</b>	<b>4 354 211</b>	<b>3 852 343</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 26 325 kr (27 375 kr).

## Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	531 753	62 593
<b>Summa</b>	<b>531 753</b>	<b>62 593</b>

ST

## 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	73 374	71 384
Vicevärdsarvode	114 055	133 485
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	5 200	-
Löner och övriga ersättningar	688 892	599 616
Sociala kostnader	485 244	295 460
<b>Summa</b>	<b>1 366 765</b>	<b>1 099 945</b>

### Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Anställda	1,5	1,5
<b>Totalt</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>

### Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastigo	14 874	2 519
<b>Summa</b>	<b>14 874</b>	<b>2 519</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	1 009 555	544 756
Markanläggningar	42 504	42 503
<b>Summa</b>	<b>1 052 059</b>	<b>587 259</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	96 300	149 997
Ränteintäkter, skattekonto	181	14
Övrigt	-	513
<b>Summa</b>	<b>96 481</b>	<b>150 524</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	1 050 455	528 135
Räntekostnader skattekontot	140	219
<b>Summa</b>	<b>1 050 595</b>	<b>528 354</b>

SA

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheten Gåddan 2 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	44 014 358	44 014 358
-Nyanskaffningar, byggnad	16 126 639	-
-Omklassificeringar	6 105 264	-
-Utrangeringar, byggnad	-2 132 723	-
-Vid årets början, markanläggningar	795 114	795 114
-Vid årets början, mark	95 000	95 000
	<u>65 003 652</u>	<u>44 904 472</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 841 682	-16 254 423
-Utrangeringar, byggnad	2 132 723	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 052 059	-587 259
	<u>-15 761 018</u>	<u>-16 841 682</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 242 634</b>	<b>28 062 790</b>
Bokfört värde byggnader	48 646 566	27 424 218
Bokfört värde markanläggningar	501 068	543 572
Bokfört värde mark	95 000	95 000
<b>Summa</b>	<b>49 242 634</b>	<b>28 062 790</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 47 331 000 kr. Värdeår 1952.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	35 000 000	11 200 000	46 200 000
Lokaler	167 000	964 000	1 131 000
	<u>35 167 000</u>	<u>12 164 000</u>	<u>47 331 000</u>

## Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
-Vid årets början	6 105 264	-
-Investeringar	-	6 105 264
-Omklassificeringar	-6 105 264	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>6 105 264</b>

## Not 12 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	330 825	330 825
	<u>330 825</u>	<u>330 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-330 825	-330 825
	<u>-330 825</u>	<u>-330 825</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

SA

### Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 622	251
Fordringar hos anställda	45 667	57 627
<b>Summa</b>	<b>62 289</b>	<b>57 878</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele 2	72 290	31 722
Länsförsäkringar	110 084	106 194
Ränteintäkter	82 430	103 868
<b>Summa</b>	<b>264 804</b>	<b>241 784</b>

### Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,85%	2025-03-02--2026-03-01	2 000 000	2 000 000
Bunden placering			-	1 000 000
Bunden placering			-	1 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-01--2026-02-28	150 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>2 150 000</b>	<b>5 000 000</b>

### Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	1 000	2 252 680
Företagskonto Handelsbanken	748 146	-
<b>Summa</b>	<b>749 146</b>	<b>2 252 680</b>

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank hyp	3,51%	2029-11-23	2029-11-23	608 644	623 644
Swedbank hyp	3,81%	2029-03-23	2029-03-23	1 683 171	1 753 109
Swedbank hyp	4,04%	2028-03-24	2028-03-24	2 410 000	2 410 000
Swedbank hyp	1,49%	2027-04-23	2027-04-23	2 410 000	2 410 000
Stadshypotek	3,48%	2029-12-01	2029-12-01	2 350 000	2 375 000
Stadshypotek	3,13%	2027-12-01	2027-12-01	2 350 000	2 375 000
Stadshypotek	3,39%	2027-12-30	2027-12-30	3 726 800	4 000 000
Stadshypotek	1,83%	2028-06-30	2028-06-30	4 737 500	4 787 500
Stadshypotek, omplacerat				-	4 800 000
Stadshypotek	1,45%	2026-03-30	2026-03-30	4 775 000	4 825 000
Stadshypotek	1,64%	2026-12-30	2026-12-30	960 000	970 000
Stadshypotek, nytt lån	3,45%	2026-12-30	2026-12-30	2 462 500	-
Stadshypotek, nytt lån	3,25%	2026-01-15	2026-01-15	4 950 000	-
Stadshypotek, nytt lån	3,07%	2028-06-01	2028-06-01	1 980 000	-
Stadshypotek, nytt lån	2,99%	2026-03-30	2026-03-30	4 750 000	-
Stadshypotek, nytt lån	2,99%	2026-03-30	2026-03-30	2 450 000	-
				42 603 615	31 329 253
Avgår kortfristig del				-20 849 825	-9 959 953
<b>Summa</b>				<b>21 753 790</b>	<b>21 369 300</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				21 753 790	21 369 300
Kortfristig del exklusive amorteringar				20 037 500	9 391 828
Amorteringar nästa år				812 325	568 125
				<b>42 603 615</b>	<b>31 329 253</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 296 300	2 316 800
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				38 495 000	28 444 300

Lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om lånen ska förlängas.

## Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	43 461 700	32 468 700
Varav i eget förvar	-	-
	<b>43 461 700</b>	<b>32 468 700</b>

## Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	44 125	16 609
Arbetsgivaravgift	47 331	10 766
Mervärdesskatt (uttagsskatt ingår)	234 809	142 824
<b>Summa</b>	<b>326 265</b>	<b>170 199</b>

st

## Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	698 462	628 994
Årets avsättning	93 895	93 005
Uttag under året	-28 641	-23 537
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>763 716</b>	<b>698 462</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision, revisionsarvode	23 200	22 500
Styrelsearvode, inkl soc avg	-	91 000
Luleå Energi	29 526	28 783
Karlskoga Energi & Miljö AB	303 405	287 778
Upplupna räntor	129 708	84 159
Semesterlöneskuld inkl soc avg	58 000	183 217
Förskottsbetalda avgifter/hyror	664 110	656 531
<b>Summa</b>	<b>1 207 949</b>	<b>1 353 968</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-04-13

Liselott Nilsson

Lena Bergström

Ann-Cathrine Wirf

Jimmy Gillström

Jorunn Belsvik

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-04-20

Margot Lindqvist  
Av föreningen vald revisor

Simon Arnelund  
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brickegården i Karlskoga, org.nr. 776400-0936

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brickegården 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 revisions sed 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 användas 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

SA

## 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 Brickegården 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 revisions sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 20/4 2026

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margot Lindqvist  
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.