

Årsredovisning för
HSB brf Centrum i Karlskoga
776400-0951

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 Centrum 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 Roger Sjöborg.

Samhall ombesörjer lokalvärd.

Yttre förvaltning har ombesörjts av TL Trädgård & Skog.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Kungsörnen 8, Kungsörnen 9, Korpen 1, Korpen 2, Kråkan 8, Kråkan 9 byggdes år 1941-42.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Hotellgatan 3 A-B, 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B, Bergsmansgatan 10 A-B.


Föreningens 74 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	12	469,00
2 rok	23	1 247,00
3 rok	38	2 820,50
4 rok	1	99,50
	74	4 636,00
Lokaler:	32	1 448,00
Garage:	4	
P-platser:	59	

Taxeringsvärdet är 43 198 tkr varav byggnadsvärdet är 31 669 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 2025-08-27

Energideklaration är utförd år 2020. 

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1980 - Fönsterbyten
1990 - Stamrenovering
1995 - Nya tak
2000 - Nya dräneringar
2005 - Balkonger
2013 - Nya tvättstugor
2013 - Bastu och gym-lokal
2015 - Dränering fastighet
2015 - Skorstenar
2018 - Renovering lokal Hotellgatan 3
2019 - Ny undercentral
2019 - Byte av värmeväxlare
2019-2020 Byte av entrédörrar
2020 - Radonåtgärd Hotellgatan 8-10
2021 - Asfaltering, målning
2022 - Renovering källare Hotellgatan 8

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 75 (75) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Andreas Ahlin	ordförande
Katarina Gustavsson	vice ordförande
Dan Höjer Stagnell	sekreterare
Ludvig Ahlin	ledamot
Lars-Erik Olsson	ledamot
Ingrid Jonsson	ledamot

I tur att gå ur styrelsen är ledamöterna Andreas Ahlin, Dan Höjer Stagnell, Ludvig Ahlin och Lars-Erik Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Andreas Ahlin, Katarina Gustavsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde var Andreas Ahlin, ersättare Katarina Gustavsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Sten Jonsson och Ulf Hahne. 

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

Ny belysning med rörelsevakter uttag alla vindsutrymmen.
Tvätt/renovering av tak Hotellgatan 6+8
Borttagning av papperskorgar.

Aktiviteter

Skötsel av blommor i egen regi.
Grillkväll med medlemmar.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 7% under 2025.
Hyror för lokaler höjdes med 5% under 2025.
Garageplatser och p-platser var oförändrade under 2025.

Framtida underhåll

Målning
Renovering källare
Tvätt/renovering återstående tak

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 258 tkr.

Årsavgifterna beräknas höjas med 2% under 2026.
Hyror för lokaler beräknas höjas med 2% under 2026.
Garageplatser och p-platser beräknas vara oförändrade under 2026. SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 497	4 180	4 121	4 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	-135	280	479
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	657	612	614	602
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	710	695	623	574
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 953	2 007	2 059	2 112
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 423	1 462	1 500	-
Likviditet i % **	166	151	149	120
Soliditet i % ***	18	17	18	16
Sparande, kr/kvm, totalyta****	110	84	135	-
Räntekänslighet*****	3	3	3	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	268	252	229	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	66	66	66	-

* 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. *ga*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	188 847	133 570	467 167	1 571 953	-139 975
Disposition enligt stämmobeslut				-139 975	139 975
Reservering till fond för YU enl.plan			219 000	-219 000	
lanspråktagande av fond för YU			-170 000	170 000	
Årets resultat					104 572
Belopp vid årets utgång	188 847	133 570	516 167	1 382 978	104 572

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 431 978
Årets resultat	104 572
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-219 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	170 000
Summa till stämmans förfogande	1 487 550
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 487 550
	1 487 550

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	4 496 565	4 180 354
Övriga rörelseintäkter	3	7 028	20 583
		<u>4 503 593</u>	<u>4 200 937</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-3 292 791	-3 221 699
Periodiskt underhåll	5	-170 000	-249 138
Personalkostnader	6	-223 299	-183 788
Avskrivningar	7	-425 151	-425 156
		<u>392 352</u>	<u>121 156</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 540	7 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-285 827	-264 007
		<u>110 065</u>	<u>-135 081</u>
Resultat efter finansiella poster			
Skatt på årets resultat		-5 493	-4 894
		<u>104 572</u>	<u>-139 975</u>
Årets resultat			

Tilläggsupplysning

Årets resultat		104 572	-139 975
Reservering till fond för yttre underhåll		-219 000	-214 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		170 000	249 138
		<u>55 572</u>	<u>-104 837</u>
Resultat efter fondförändring			

St

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	10 037 496	10 442 522
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	40 250	60 375
Inventarier	12	-	-
		<u>10 077 746</u>	<u>10 502 897</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 077 747</u>	<u>10 502 898</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 680	-
Avräkningsfordran		1 231 466	1 230 195
Övriga fordringar	13	20 140	11 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	170 687	120 843
		<u>1 444 973</u>	<u>1 362 580</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	1 203 291	938 052
Summa omsättningstillgångar		<u>2 648 264</u>	<u>2 300 632</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 726 011</u>	<u>12 803 530</u> 

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		188 847	188 847
Upplåtelseavgifter		133 570	133 570
Fond för yttre underhåll		516 167	467 167
		<u>838 584</u>	<u>789 584</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 382 978	1 571 953
Årets resultat		104 572	-139 975
		<u>1 487 550</u>	<u>1 431 978</u>
Summa eget kapital		<u>2 326 134</u>	<u>2 221 562</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	5 473 608	6 121 435
		<u>5 473 608</u>	<u>6 121 435</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 581 385	3 183 093
Leverantörsskulder		48 640	27 065
Aktuell skatteskuld		11 314	10 925
Övriga skulder	17	64 466	44 701
Fond för inre underhåll	18	486 558	482 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	733 906	712 138
		<u>4 926 269</u>	<u>4 460 533</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 726 011</u>	<u>12 803 530</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	110 065	-135 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	425 151	425 156
	<u>535 216</u>	<u>290 075</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	535 216	290 075
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-81 123	-17 657
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	61 953	14 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	516 046	287 293
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-249 535	-242 129
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-249 535	-242 129
Årets kassaflöde	266 511	45 164
Likvida medel vid årets början	2 168 246	2 123 082
Likvida medel vid årets slut	2 434 757	2 168 246

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat 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 1,5 %. Restauranganpassning rak avskrivningsplan 15 år, laddboxar 10 år, samt garage 3,6%.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning på Styrssystem värme (Bastech samt EcoGuard) sker enligt en rak 10-årig plan.

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. St

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 092 064	2 889 924
Hyror	1 387 469	1 337 072
Elavgifter	53 172	44 627
Försäljning av solenergi	14 004	13 144
Försäljning el laddstolpar	52 518	54 015
Summa	4 599 227	4 338 782
Avsättning till fond för inre underhåll	-99 302	-98 300
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-3 360	-60 128
Summa	4 496 565	4 180 354

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	-	10 147
Överlåtelseavgift	7 025	10 425
Övrigt	3	11
Summa	7 028	20 583

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	460 164	417 819
Reparationer och löpande underhåll	403 551	462 215
Uppvärmning	997 578	983 676
El	390 956	367 483
Vatten	320 024	255 169
Sophämtning	95 697	85 766
Övriga avgifter	152 202	144 226
Förvaltningskostnader	233 614	227 264
Kommunal fastighetsavgift	160 580	160 790
Övrigt	78 425	117 291
Summa	3 292 791	3 221 699

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 20 725 kr (17 525 kr). *St*

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	170 000	249 138
Summa	170 000	249 138

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	92 700	66 700
Vicevärdsarvode	80 000	77 744
Löner och övriga ersättningar	14 332	10 350
Sociala kostnader	36 267	28 994
Summa	223 299	183 788

Inga anställda fanns under året.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	388 063	388 067
Markanläggningar	16 963	16 964
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 125	20 125
Summa	425 151	425 156

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, kortfr placering	3 519	7 531
Ränteintäkter, skattekonto	21	239
Summa	3 540	7 770

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader skulder	285 827	264 007
Summa	285 827	264 007

St

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	24 866 195	24 866 195
-Vid årets början, markanläggningar	169 634	169 634
-Vid årets början, mark	90 300	90 300
	<u>25 126 129</u>	<u>25 126 129</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 683 607	-14 278 576
-Årets avskrivning enligt plan	-405 026	-405 031
	<u>-15 088 633</u>	<u>-14 683 607</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 037 496	10 442 522
Bokfört värde byggnader	9 843 732	10 231 795
Bokfört värde markanläggningar	103 464	120 427
Bokfört värde mark	90 300	90 300
Summa	10 037 496	10 442 522

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 43 198 000. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	27 000 000	9 200 000	36 200 000
Lokaler	4 669 000	2 329 000	6 998 000
	<u>31 669 000</u>	<u>11 529 000</u>	<u>43 198 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	201 250	201 250
	<u>201 250</u>	<u>201 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-140 875	-120 750
-Årets avskrivning enligt plan	-20 125	-20 125
	<u>-161 000</u>	<u>-140 875</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 250	60 375

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 705	91 705
	<u>91 705</u>	<u>91 705</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-91 705	-91 705
	<u>-91 705</u>	<u>-91 705</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

- SA

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86	215
Mervärdesskatt	20 054	11 327
Summa	20 140	11 542

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2 Sverige AB	14 578	14 452
Länsförsäkringar	98 260	94 394
Q Security	3 266	2 996
TLS Trädgård	54 583	-
Elförbrukning laddstolpar	-	6 453
Ränteintäkter	-	2 548
Summa	170 687	120 843

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	321	2 458
Företagskonto Swedbank	1 000	935 594
Företagskonto Handelsbanken	1 201 970	-
Summa	1 203 291	938 052

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,40%	2027-01-30	2027-01-30	473 884	492 399
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	1 032 150	1 071 470
Stadshypotek	4,00%	2026-03-10	2026-03-10	86 989	88 193
Stadshypotek	4,29%	2026-03-30	2026-03-30	882 500	892 500
Stadshypotek	3,48%	2027-06-01	2027-06-01	885 000	895 000
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	1 598 000	1 615 000
Swedbank Hypotek	3,472%	2026-02-28	2026-02-28	1 538 500	1 538 500
Swedbank Hypotek	3,09%	2029-10-25	2029-10-25	834 185	885 517
Swedbank Hypotek	2,76%	2027-09-24	2027-09-24	834 185	885 517
Swedbank Hypotek	1,67%	2026-02-25	2026-02-25	889 600	940 432
				9 054 993	9 304 528
Avgår kortfristig del				-3 581 385	-3 183 093
Summa				5 473 608	6 121 435
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 473 608	6 121 435
Kortfristig del exklusive amorteringar				3 335 553	2 937 261
Amorteringar nästa år				245 832	245 832
				9 054 993	9 304 528
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				983 328	983 328
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				7 825 833	8 075 368

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	12 750 850	12 750 850
Varav i eget förvar	-	-
	12 750 850	12 750 850

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	2 129	2 099
Arbetsgivaravgift	725	715
Mervärdesskatt	61 612	41 887
Summa	64 466	44 701

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	482 611	452 701
Årets avsättning	99 302	98 300
Uttag under året	-95 355	-68 390
Belopp vid årets utgång	486 558	482 611

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	18 700	16 100
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	120 500	86 700
Upplupna räntor	20 891	27 589
Förskottsbetalda avgifter/hyror	359 147	378 880
Karlskoga Energi & Miljö	193 633	188 632
Luleå Energi	16 560	14 237
HSB Värmland	4 475	-
Summa	733 906	712 138

SA

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-31



Andreas Ahlin



Katarina Gustavsson



Dan Höjer Stagnell

Ludvig Ahlin
Ludvig Ahlin

Ludvig Ahlin



Ingrid Jonsson



Lars-Erik Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-04-10



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Centrum i Karlskoga, org.nr. 776400-0951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Centrum i Karlskoga för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

CA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Centrum i Karlskoga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 10 april 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor