

Årsredovisning för
HSB brf Elefanten i Karlskoga
716411-6159

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



Innehållsförteckning:

| | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10-16 |
| Underskrifter | 17 |

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Elefanten i Karliskoga 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. Bostadsrättsföreningen bedriver även försäljning av fastighetstjänster till externa företag. Föreningens säte är i Karliskoga.

Förvaltning

Fastighetsskötare har varit Micael Johansson. Coor Värmland lokalvård AB sköter om städning. HSB Karliskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Fastigheter

Föreningens fastighet Elefanten 3 byggdes år 1982 - 1983.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Västra Rävåsgatan 2, 4 A - B, Bregårdsgatan 33 A - B.

Föreningens 49 bostäder fördelar sig enligt följande:

| Storlek | Antal (st) | Kvm |
|---------|------------|--------------|
| 2 r o k | 12 | 737 |
| 3 r o k | 19 | 1 555 |
| 4 r o k | 18 | 1 797 |
| | 49 | 4 089 |

P-platser: 16 st

I föreningen finns inga egna garage men tillgång till 32 st hyrda garage.

Taxeringsvärdet är 38 000 tkr varav byggnadsvärdet är 30 000 tkr.

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

Energideklaration är utförd 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-18. 

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder:

2005 - 2016 Förnyade planteringar
2010 - Ommålning fönster
2015 - Rengöring fasader
2017 - Ommålning och omplåtning fönster
2017 - Byte torktumlare och torkskåp
2017 - Byte tvillingpump i UC
2018-2019 Ventilationsbyte
2019 - Spolning avloppsstammar
2019 - OVK besiktning
2020 - Ommålning av ytterdörrar
2020 - Ombyggnad av tre soprum till miljörum
2021 - Byte undercentral
2021 - Ombyggnad cykelrum till gemensamhets och styrelselokal
2022 - Byte/underhåll av entrétag
2022 - Installation av 13 elbilsaddare
2022 - Renovering av utomhusarmaturer
2023 - Ny uteplats
2023-24 Innergårdar försedda med ny asfalt, nya plattor och nya kantstenar
2024 - Vissa fasader rengjorda
2024 - Nedfartsramp till centralgaraget renoverad

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

| | |
|-------------------|-----------------|
| Inga Eriksson | ordförande |
| Lola Seiver | vice ordförande |
| Annelie Karlsson | sekreterare |
| Marita Svedjelund | ledamot |
| Mats Karlsson | ledamot |
| Petra Hahne | ledamot |
| Niklas Lundberg | ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inga Eriksson, Annelie Karlsson och Lola Seiver.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inga Eriksson, Lola Seiver, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.


Revisor

Revisor har varit Anita Gryth samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Tyvärr deltog ingen från styrelsen vid HSB Karlskoga Degerfors fullmäktigesammanträde

Valberedning

Valberedningen har varit Berit Greek, ordförande, och Birgitta Serrander. 

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

OVK

Lagning av väggsprickor Västra Rävåsgatan 2.

Byte av tvättmaskiner.

Ommålning och lagning fönster Västra Rävåsgatan 2.

Nytt porttelefonsystem.

Aktiviteter

2025-04-15 Bingo

2025-05-17 Vårstädning

2025-07-12 Sillfest

2025-08-13 Kurs för nyvalda i styrelsen

2025-09-07 Fastighetsmässan

2025-09-24 Kurs styrelsens ansvar

2025-11-06 Budgetkonferens

2025-11-13 Bingo

2025-11-19 Dagkonferens i juridik

2025-12-10 Julkaffe

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2025 med 8,2%.

Garage höjdes 2025 med 5%

Biluppställningsplatser höjdes 2025 med 5%

Parkeringsplatser med motorvärmare samt elbilsaddare oförändrat under 2025.

Framtida underhåll

2026 - Ommålning fönster Västra Rävåsgatan 4 och Bregårdsgatan 33

Framåt -

Ommålning/renovering/byte stuprännor, hängrännor, tak

Renovering av hissar


Renovering trapphus

Kontroll/renovering/byte av stammar

Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 287 tkr.

Årsavgifterna höjs 2026-01-01 med 2%.

Ingen höjning av parkerings och garageplatser. 

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 056 | 3 742 | 3 435 | 3 384 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -494 | 45 | 47 | 290 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm * | 945 | 872 | 804 | 793 |
| Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad | 547 | 482 | 550 | 442 |
| Låneskuld, kr/kvm totalyta bostad | 3 182 | 3 262 | 3 342 | 3 097 |
| Låneskuld, kr/kvm totalyta | 3 182 | 3 262 | 3 342 | - |
| Likviditet i % ** | 123 | 140 | 184 | 184 |
| Soliditet i % *** | 30 | 32 | 31 | 32 |
| Sparande, kr/kvm, totalyta **** | 204 | 193 | 143 | - |
| Räntekänslighet ***** | 3 | 4 | 4 | - |
| Energikostnad, kr/kvm, totalyta ***** | 227 | 223 | 201 | - |
| Årsavgift kr/totala intäkter i % | 89 | 90 | 83 | - |

* 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 % räntökning, 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, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

| | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets Resultat |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 022 010 | 3 367 853 | 2 557 807 | 45 005 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 45 005 | -45 005 |
| Reservering till fond för YU enl.plan | | 226 000 | -226 000 | |
| lanspråktagande av fond för YU | | -834 212 | 834 212 | |
| Årets resultat | | | | -493 932 |
| Belopp vid årets utgång | 1 022 010 | 2 759 641 | 3 211 024 | -493 932 |

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp</i> |
|---|------------------|
| Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat | 2 602 812 |
| Årets resultat | -493 932 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -226 000 |
| anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad | 834 212 |
| Summa till stämmans förfogande | 2 717 092 |
| Styrelsen föreslår följande disposition: | |
| Balanseras i ny räkning | 2 717 092 |

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 | 4 055 960 | 3 741 822 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 264 652 | 232 103 |
| | | <u>4 320 612</u> | <u>3 973 925</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 4 | -2 235 316 | -1 972 360 |
| Underhåll | 5 | -834 212 | -249 876 |
| Personalkostnader | 6 | -883 431 | -883 850 |
| Avskrivningar | 7 | -493 862 | -493 860 |
| Rörelseresultat | | <u>-126 209</u> | <u>373 979</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 45 205 | 72 115 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -412 928 | -401 089 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-493 932</u> | <u>45 005</u> |
| Årets resultat | | <u>-493 932</u> | <u>45 005</u> |

Tilläggsupplysning

| | | | |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| Årets resultat | | -493 932 | 45 005 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -226 000 | -192 000 |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | | 834 212 | 249 876 |
| Resultat efter fondförändring | | <u>114 280</u> | <u>102 881</u> |

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 | 18 677 586 | 19 171 448 |
| Pågående nyanläggningar | 11 | - | - |
| Inventarier | 12 | - | - |
| | | <u>18 677 586</u> | <u>19 171 448</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i HSB | | 1 | 1 |
| | | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>18 677 587</u> | <u>19 171 449</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 32 300 | 1 401 |
| Avräkningsfordran | | - | 48 349 |
| Övriga fordringar | 13 | 6 834 | 300 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 242 226 | 246 144 |
| | | <u>281 360</u> | <u>296 194</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | 15 | 2 000 000 | 2 100 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | 16 | 380 556 | 520 451 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 661 916</u> | <u>2 916 645</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>21 339 503</u> | <u>22 088 094</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 | | 1 022 010 | 1 022 010 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 759 641 | 3 367 853 |
| | | <u>3 781 651</u> | <u>4 389 863</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 211 024 | 2 557 807 |
| Årets resultat | | -493 932 | 45 005 |
| | | <u>2 717 092</u> | <u>2 602 812</u> |
| Summa eget kapital | | <u>6 498 743</u> | <u>6 992 675</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 7 404 460 | 7 564 251 |
| | | <u>7 404 460</u> | <u>7 564 251</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 5 605 679 | 5 772 688 |
| Leverantörsskulder | | 89 828 | 131 725 |
| Aktuell skatteskuld | | 5 100 | 494 |
| Övriga skulder | 18 | 239 554 | 222 669 |
| Fond för inre underhåll | 19 | 761 590 | 804 614 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 734 549 | 598 978 |
| | | <u>7 436 300</u> | <u>7 531 168</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>21 339 503</u> | <u>22 088 094</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -493 932 | 45 005 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 493 862 | 493 860 |
| | -70 | 538 865 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -70 | 538 865 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -33 514 | 73 451 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 72 140 | -223 091 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 38 556 | 389 225 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | -1 319 925 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | -1 319 925 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -326 800 | -326 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -326 800 | -326 800 |
| Årets kassaflöde | -288 244 | -1 257 500 |
| Likvida medel vid årets början | 2 668 799 | 3 926 299 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 380 555 | 2 668 799 |

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

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 1,8 %.


Markanläggningar

Elbilsladdare skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 10 år. Uteplats rak avskrivningsplan 10 år. Markarbeten/asfaltering rak avskrivningsplan 20 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och anspråktagande 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 | 3 990 288 | 3 687 876 |
| Hyor | 185 247 | 177 012 |
| Elavgifter | 41 267 | 40 836 |
| Försäljning el, laddstolpar | 16 348 | 10 479 |
| Summa | 4 233 150 | 3 916 203 |
| Avsättning till fond för inre underhåll | -166 100 | -164 501 |
| Hysesbortfall p-platser | -11 090 | -9 880 |
| Summa | 4 055 960 | 3 741 822 |

I årsavgifter ingår gemensam el, värme, vatten och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utförda tjänster fastighetsskötsel | 254 489 | 215 763 |
| Återbäring Länsförsäkringar | - | 6 698 |
| Överlåtelseavgifter | 10 150 | 9 625 |
| Övriga intäkter | 13 | 17 |
| Summa | 264 652 | 232 103 |

Not 4 Drift

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel, städning och snöröjning | 271 878 | 140 548 |
| Kostnader för utförda tjänster | 9 960 | 15 722 |
| Reparationer och löpande underhåll | 345 391 | 191 759 |
| Uppvärmning | 506 869 | 481 886 |
| El | 291 693 | 292 835 |
| Vatten | 127 945 | 136 922 |
| Sophämtning | 50 435 | 53 341 |
| Övriga avgifter | 178 953 | 174 290 |
| Förvaltningskostnader | 161 075 | 158 144 |
| Kommunal fastighetsavgift | 84 476 | 79 870 |
| Övrigt | 206 641 | 247 043 |
| Summa | 2 235 316 | 1 972 360 |

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 875 kr (20 075 kr).

Not 5 Underhåll

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Genomfört planerat periodiskt underhåll | 834 212 | 249 876 |
| Summa | 834 212 | 249 876 |

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 | 108 400 | 103 514 |
| Revisorsarvode enligt stämmobeslut | 1 695 | 1 639 |
| Löner och övriga ersättningar | 468 322 | 467 811 |
| Sociala kostnader | 182 900 | 186 540 |
| Uttagsskatt | 122 114 | 124 346 |
| Summa | 883 431 | 883 850 |

Medelantalet anställda

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Män | 1 | 1 |
| Totalt | 1 | 1 |

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastigo | 8 999 | 9 283 |
| Summa | 8 999 | 9 283 |

Not 7 Avskrivningar

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 347 441 | 347 439 |
| Markanläggningar | 146 421 | 146 421 |
| Summa | 493 862 | 493 860 |

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 45 139 | 72 085 |
| Ränteintäkter, skattekonto | 66 | 30 |
| Summa | 45 205 | 72 115 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 412 928 | 401 065 |
| Räntekostnader, skattekonto | - | 24 |
| Summa | 412 928 | 401 089 |

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början, byggnad | 20 782 475 | 20 782 475 |
| -Vid årets början, markanläggningar | 2 724 094 | 247 821 |
| -Nyanskaffningar, markanläggningar | - | 1 319 925 |
| -Omklassificeringar | - | 1 156 348 |
| -Vid årets början, mark | 2 981 000 | 2 981 000 |
| | <u>26 487 569</u> | <u>26 487 569</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -7 316 121 | -6 822 261 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -493 862 | -493 860 |
| | <u>-7 809 983</u> | <u>-7 316 121</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 18 677 586 | 19 171 448 |
| Bokfört värde byggnader | 13 309 691 | 13 657 132 |
| Bokfört värde markanläggningar | 2 386 895 | 2 533 316 |
| Bokfört värde mark | 2 981 000 | 2 981 000 |
| Summa | 18 677 586 | 19 171 448 |

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 38 000 000 kr. Värdeår 1983.

| Hustyp | Byggnad | Mark | Total |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Bostäder/hyreshus | 30 000 000 | 8 000 000 | 38 000 000 |
| | <u>30 000 000</u> | <u>8 000 000</u> | <u>38 000 000</u> |

Not 11 Pågående nyanläggningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| -Vid årets början | - | 1 156 348 |
| -Omklassificeringar | - | -1 156 348 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 12 Inventarier

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 862 297 | 862 297 |
| | <u>862 297</u> | <u>862 297</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -862 297 | -862 297 |
| | <u>-862 297</u> | <u>-862 297</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|--------------|------------|
| Skattekonto | 6 834 | 300 |
| Summa | 6 834 | 300 |

me

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Tele2 | 28 455 | 28 242 |
| Länsförsäkringar | 64 522 | 62 445 |
| FBS Fastigheter AB | 35 952 | 35 952 |
| Merförbrukning el | 51 584 | 49 645 |
| Intäkter för utförda tjänster | 17 920 | 40 569 |
| Ränteintäkter | 43 793 | 29 291 |
| Summa | 242 226 | 246 144 |

Not 15 Kortfristiga placeringar

| | Räntesats | Löptid | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-----------|------------------------|------------------|------------------|
| HSB Karlskoga, Bunden placering | | | | |
| Bunden placering | 1,85 % | 2025-03-02--2026-03-01 | 900 000 | 900 000 |
| Bunden placering | 1,70 % | 2025-09-02--2026-09-01 | 600 000 | 600 000 |
| Bunden placering | 1,85% | 2025-02-02--2026-02-01 | 500 000 | 600 000 |
| Summa | | | 2 000 000 | 2 100 000 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Företagskonto Swedbank | 1 000 | 520 451 |
| Företagskonto Handelsbanken | 379 556 | - |
| Summa | 380 556 | 520 451 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats | Ränteändring | Löptid | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----------|--------------|------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 3,18% | 2028-10-30 | 2028-10-30 | 1 284 186 | 1 301 186 |
| Stadshypotek | 3,22% | 2027-12-01 | 2027-12-01 | 872 500 | 882 500 |
| Stadshypotek | 1,49% | 2026-07-30 | 2026-07-30 | 1 071 519 | 1 107 711 |
| Swedbank Hyp | 3,37% | 2028-04-25 | 2028-04-25 | 1 350 875 | 1 401 375 |
| Swedbank Hyp | 3,29% | 2027-04-23 | 2027-04-23 | 1 350 875 | 1 401 375 |
| Stadshypotek | 2,87% | 2026-07-30 | 2026-07-30 | 510 000 | 550 000 |
| Stadshypotek | 2,87% | 2026-07-30 | 2026-07-30 | 510 000 | 550 000 |
| Stadshypotek | 2,12% | 2027-03-01 | 2027-03-01 | 1 775 046 | 1 795 390 |
| Stadshypotek | 4,80% | 2026-10-30 | 2026-10-30 | 1 313 000 | 1 330 000 |
| Stadshypotek, omplac | | | | - | 1 743 402 |
| Stadshypotek | 3,13% | 2026-06-01 | 2026-06-01 | 795 184 | - |
| Stadshypotek | 3,17% | 2027-06-01 | 2027-06-01 | 928 954 | - |
| Stadshypotek | 4,69% | 2026-12-01 | 2026-12-01 | 1 248 000 | 1 274 000 |
| | | | | 13 010 139 | 13 336 939 |
| Avgår kortfristig del | | | | -5 605 679 | -5 772 688 |
| Summa | | | | 7 404 460 | 7 564 251 |
| | | | | | |
| Långfristiga lån exklusive kortfristig del | | | | 7 404 460 | 7 564 251 |
| Kortfristig del exklusive amorteringar | | | | 5 278 879 | 5 445 888 |
| Amorteringar nästa år | | | | 326 800 | 326 800 |
| | | | | 13 010 139 | 13 336 939 |
| | | | | | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 1 307 200 | 1 307 200 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån) | | | | 11 376 100 | 11 702 900 |

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 | 20 530 000 | 20 530 000 |
| Varav i eget förvar | - | - |
| | 20 530 000 | 20 530 000 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Preliminärskatt personal | 18 644 | 19 050 |
| Arbetsgivaravgift | 15 063 | 15 281 |
| Mervärdesskatt | 82 616 | 63 992 |
| Uttagsskatt | 122 114 | 124 346 |
| Utbetalning fel kontonr | 1 117 | - |
| Summa | 239 554 | 222 669 |

Not 19 Fond för inre underhåll

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 804 614 | 744 113 |
| Årets avsättning | 166 100 | 164 501 |
| Uttag under året | -209 124 | -104 000 |
| Belopp vid årets utgång | 761 590 | 804 614 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode | 17 900 | 17 400 |
| Luleå Energi | 11 041 | 10 913 |
| Karlskoga Energi & Miljö | 93 919 | 94 331 |
| Invozio | 95 000 | - |
| Upplupna räntor | 41 947 | 40 418 |
| Löneskatt | 5 162 | 5 941 |
| Löneskatt 2024 | 5 941 | - |
| Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter | 100 154 | 94 761 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 363 485 | 335 214 |
| Summa | 734 549 | 598 978 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026- 04-20


Inga Eriksson


Annelie Karlsson


Lola Seiver


Mats Karlsson


Marita Svedjelund


Petra Hahne


Niklas Lundberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026- 04-27


Anita Gryth


Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Elefanten i Karlskoga, org.nr. 716411-6159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Elefanten i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 revisionsordning i Sverige. Revisorens 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 revisionsordning i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsordning 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 revisionsordning 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 lista 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.

U
AB

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 Elefanten i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi framföra att omfattningen av föreningens externa verksamhet avseende fastighetskötseln innebär en överträdelse av ändamålsparagrafen i föreningens stadgar.

Karlskoga den 27/4 2026



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anita Gryth
Av föreningen vald revisor