

Årsredovisning för
HSB brf Expeditionen i Karlskoga
776400-0894

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Expeditionen 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

Sunefalks städtjänst har haft hand om lokalvård.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Fastigheter

Föreningens fastighet Kungsörmen 13 byggdes år 1956.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Hotellgatan 7 A - B.

Föreningens 12 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
3 r o k	6	450
5 r o k	6	633
	12	1 083


Lokal: 1 st
Garage: 4 st
P-platser: 9 st

Taxeringsvärdet är 8 863 tkr varav byggnadsvärdet är 6 517 tkr.

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

Stadsegenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1999 - Stambyte och fönsterbyte
2011 - Byte av lägenhetsdörrar
2020 - Balkongbyte till större samt inglasade balkonger
2022 - Byte fjärrvärmväxlare
2023 - Dränering baksida
2024 - Dränering framsida 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 13 (13) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Markus Ring	ordförande
Lovisa Ekeroot	sekreterare
Britta Angenete Gillberg	ledamot
Peter Nordh	ledamot

Ingrid Jonsson	suppleant
Kjell Svensson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Markus Ring, Peter Nordh och Britta Angenete Gillberg samt suppleanten Ingrid Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lovisa Ekeroot, Markus Ring, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Deltog inte.

Valberedning

Valberedning - vakant.

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 2025.

Årets underhåll

Dränering 2024-2025.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Årsmöte samt städdag under hösten. SA

Arsavgifter och hyror

Arsavgifterna höjdes med 4% under 2025.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 26 tkr.

Arsavgifterna höjs med 7% 2026-01-01.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	700	700	684	653
Resultat efter finansiella poster, tkr	44	57	77	47
Arsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	618	597	592	579
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	469	467	460	380
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 471	1 500	1 529	1 555
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 319	1 345	1 371	-
Likviditet i % **	184	228	436	578
Soliditet i % ***	56	55	54	53
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	99	116	105	-
Räntekänslighet *****	2	3	3	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	278	256	215	-
Arsavgift kr/totala intäkter i %	93	89	91	-

* 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. 

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	66 100	1 274 490	843 499	56 589
Disposition enligt stämmobeslut			56 589	-56 589
Reservering till fond för YU enl.plan		21 000	-21 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				43 613
Belopp vid årets utgång	66 100	1 295 490	879 088	43 613

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	900 088
Årets resultat	43 613
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-21 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	922 701
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	922 701 <i>ST</i>

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

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	699 628	699 518
Övriga rörelseintäkter	3	3 126	6 112
		<u>702 754</u>	<u>705 630</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-507 524	-505 243
Underhåll	5	-	-11 012
Personalkostnader	6	-46 693	-43 804
Avskrivningar	7	-75 654	-71 974
Rörelseresultat		<u>72 883</u>	<u>73 597</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 267	18 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-35 537	-35 817
Resultat efter finansiella poster		<u>43 613</u>	<u>56 589</u>
Årets resultat		<u>43 613</u>	<u>56 589</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	43 613	56 589
Reservering till fond för yttre underhåll	-21 000	-27 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	11 012
Resultat efter fondförändring	<u>22 613</u>	<u>40 601</u>

SA

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 markanläggning	10	3 642 515	3 530 552
		<u>3 642 515</u>	<u>3 530 552</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 642 516</u>	<u>3 530 553</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningsfordran		-	52 834
Övriga fordringar	11	160	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 555	28 936
		<u>33 715</u>	<u>81 841</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>	14	113 245	158 334
Summa omsättningstillgångar		<u>446 960</u>	<u>540 175</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 089 476</u>	<u>4 070 728</u> <i>SA</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 100	66 100
Fond för yttre underhåll		1 295 490	1 274 490
		<u>1 361 590</u>	<u>1 340 590</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		879 088	843 499
Årets resultat		43 613	56 589
		<u>922 701</u>	<u>900 088</u>
Summa eget kapital		<u>2 284 291</u>	<u>2 240 678</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 475 850	261 100
		<u>1 475 850</u>	<u>261 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	117 400	1 363 494
Leverantörsskulder		5 311	2 518
Aktuella skatteskulder		2 285	1 811
Övriga skulder	16	1 066	6 396
Fond för inre underhåll	17	36 740	36 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	166 533	157 991
		<u>329 335</u>	<u>1 568 950</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 089 476</u>	<u>4 070 728</u> SA

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	43 613	56 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	75 654	71 974
	<u>119 267</u>	<u>128 563</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 267	128 563
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 708	5 424
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 479	13 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 038	147 511
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 617	-543 699
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 617	-543 699
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-31 344	-31 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 344	-31 344
Årets kassaflöde	-97 923	-427 532
Likvida medel vid årets början	<u>511 168</u>	<u>938 700</u>
Likvida medel vid årets slut	413 245	511 168

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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 1,4 %.

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	654 324	629 184
Hyror	54 072	54 072
Elavgifter	14 539	17 882
Summa	722 935	701 138
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-23 307	-1 620
Summa	699 628	699 518

I årsavgifter ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	1 942
Överlåtelseavgifter	3 125	1 300
Övrigt	1	2 870
Summa	3 126	6 112

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	21 565	26 619
Reparationer och löpande underhåll	13 303	35 213
Uppvärmning	201 630	193 610
El	67 993	64 214
Vatten	65 628	51 774
Sophämtning	13 660	12 479
Övriga avgifter	30 260	28 773
Förvaltningskostnader	52 102	55 022
Kommunal fastighetsavgift	23 658	22 700
Övrigt	17 725	14 839
Summa	507 524	505 243

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 17 925 kr (16 575 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	11 012
Summa	-	11 012

SA

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	33 847	32 400
Övriga ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	10 846	9 404
Summa	46 693	43 804

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	75 654	71 974
Summa	75 654	71 974

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	6 266	18 798
Ränteintäkter, skattekonto	1	11
Summa	6 267	18 809

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	35 537	35 817
Summa	35 537	35 817

8

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	5 332 505	4 788 806
-Nyanskaffningar byggnad	187 617	543 699
-Vid årets början markanläggning	244 111	244 111
-Vid årets början, mark	50 400	50 400
	<u>5 814 633</u>	<u>5 627 016</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 096 464	-2 024 490
-Årets avskrivning enligt plan	-75 654	-71 974
	<u>-2 172 118</u>	<u>-2 096 464</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 642 515	3 530 552
Bokfört värde byggnader	3 592 115	3 480 152
Bokfört värde markanläggningar	-	-
Bokfört värde mark	50 400	50 400
Summa	3 642 515	3 530 552

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 8 863 000 kr. Värdeår 1956.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	6 400 000	2 166 000	8 566 000
Lokaler	117 000	180 000	297 000
	<u>6 517 000</u>	<u>2 346 000</u>	<u>8 863 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	160	71
Summa	160	71

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele 2	3 144	3 092
Länsförsäkringar	18 777	17 892
Q Security	1 819	1 542
Elavräkning	5 082	4 980
Ränteintäkter	4 733	1 430
Summa	33 555	28 936

Not 13 Kortfristiga placeringar

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

SA

Not 14 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	1 000	158 334
Företagskonto Handelsbanken	112 245	-
Summa	113 245	158 334

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,97%	2027-09-30	2027-09-30	261 100	265 100
Stadshypotek	3,65%	2026-01-02	2026-01-02	100 400	114 744
Stadshypotek	2,87%	2027-09-01	2027-09-01	1 231 750	1 244 750
Summa				1 593 250	1 624 594
Avgår kortfristig del				-117 400	-1 363 494
Summa				1 475 850	261 100

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	1 475 850	261 100
Kortfristig del exklusive amorteringar	86 056	1 332 150
Amorteringar nästa år	31 344	31 344
	1 593 250	1 624 594

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	125 376	125 376
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	1 436 530	1 467 874

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	1 844 411	1 844 411
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	1 844 411	1 844 411

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdesskatt	1 066	6 396
Summa	1 066	6 396

Not 17 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	36 740	41 876
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-5 136
Belopp vid årets utgång	36 740	36 740

SA

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	16 600	14 800
Styrelsearvode, inkl soc avg	44 700	41 600
Karlskoga Energi och miljö	35 549	33 762
Luleå Energi	2 126	1 820
Upplupna räntor	2 286	3 562
Förskottsbetalda avgifter/hyror	65 272	62 447
Summa	166 533	157 991

Underskrifter

Arsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-18

Arsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-05

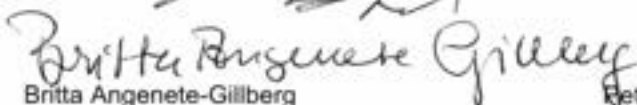
Markus Ring



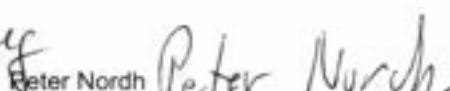
Lovisa Ekeroot



Britta Angenete-Gillberg



Peter Nordh



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-19

Simon Arnelund



Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Expeditionen i Karlskoga, org.nr. 776400-0894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Expeditionen 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 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 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 revisionsmed 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.

SA

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 Expeditionen i Karliskoga 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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 19 mars 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll,

vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.