

Årsredovisning för
HSB brf Hammarn i Karlskoga
716411-6241

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 brf Hammarn 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 Jan Forsberg och Kjell Hillbom.
Karlskoga Trädgårdstjänst sköter fatighetskötseln. ISS sköter om städningen.
HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Hammaren 4 byggdes år 1988 - 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Sandviksvägen 13, Bergmästarevägen 5 A - B.

Föreningens 49 bostadsrättslägenheter fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
1 r o k	8	466,00
2 r o k	24	1 550,00
3 r o k	6	520,50
4 r o k	9	901,00
5 r o k	2	204,00
	49	3 641,50

Hyreslägenhet 1 116,00

Lokaler: 1 st
Garage: 28 st
P-platser: 4 st

Taxeringsvärdet är 30 174 tkr varav byggnadsvärdet är 24 196 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2025-09-02. SA

Tidigare genomförda större underhåll:

Byte av fjärrvärmecentralen, 2012.
Ventilationsaggregat, terrasshuset, 2017.
Ventilationsaggregat, höghuset, 2018.
Hissrenovering, höghuset 2018.
Renovering tak, 2020
Renovering garage och asfalt, 2020
Förnyad utemiljö, 2021, 2022
Byte porttelefon (Vaka), 2023

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 (25) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Kjell Jansson	ordförande
Marie Forsberg	sekreterare
Jan Forsberg	ledamot
Christina Söderberg	ledamot
Charlotte Berg	ledamot
Kjell Hillbom	ledamot
Jessica Nordkvist	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Jansson, Marie Forsberg, Charlotte Berg och Kjell Hillbom.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Jansson, Marie Forsberg, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christer Mäkitalo samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Deltog ej.

Valberedning

Valberedningen har varit Ingalill Hellberg, sammankallande och Susanne Johansson. 

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

Byte av kyl/frys i föreningslokalen. (H-hus)
Byte av 6 st blomväxtlådor. (T-hus)
Nytt staket uppsatt mellan Mabass och T-hus.
Underhåll, modernisering av hissar i T-huset, A -B ingång.

Aktiviteter

Deltagit vid fastighetsmessa.

Arsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2025 med 6 %.
Hyror för lokaler, garageplatser, p-platser, samt uteplats var oförändrade.

Framtida underhåll

Koll av värme och byte av termostater.
Kontroll av yttertak på T-huset ev byte.
Utv. H-hus tvätt eller målning av balkonger.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 146 tkr.

Årsavgifterna höjs 2026-01-01 med 1 %.
Hyror för lokaler, garageplatser, p-platser, samt uteplats oförändrat. *SA*

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 740	3 545	3 432	3 392
Resultat efter finansiella poster, tkr	-40	164	-214	45
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	972	917	888	880
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	553	463	480	470
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	8 839	8 901	8 967	9 034
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	8 442	8 502	8 566	-
Likviditet i % **	1 021	1 321	1 107	1 111
Soliditet i % ***	19	19	18	19
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	270	291	238	-
Räntekänslighet *****	9	10	10	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	230	212	191	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	94	94	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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror främst på utrangering av hissar vid modernisering/ombyggnation av dem. Kostnaden är en bokföringsmässig kostnad och är inte likvidpåverkande. Kassaflödet är negativt i år till följd av moderniseringen. Justerar man för denna kostnad som är planerad investering är kassaflödet starkt. Styrelsen gör därför bedömningen att underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. *St*

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	3 954 979	1 173 873	2 341 006	164 024
Disposition enligt stämmobeslut			164 024	-164 024
Reservering till fond för YU enl. plan		172 000	-172 000	
lanspråktagande av fond för YU		-89 844	89 844	
Årets resultat				-39 819
Belopp vid årets utgång	3 954 979	1 256 029	2 422 874	-39 819

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 505 030
Årets resultat	-39 819
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-172 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	89 844
Summa till stämmans förfogande	2 383 055
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 383 055
	2 383 055

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	3 739 599	3 545 031
Övriga rörelseintäkter	3	21 655	5 889
		<u>3 761 254</u>	<u>3 550 920</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-2 011 765	-1 686 148
Underhåll	5	-89 844	-236 270
Personalkostnader	6	-105 439	-107 060
Avskrivningar	7	-748 089	-709 260
Övriga rörelsekostnader	8	-232 459	-
Rörelseresultat		<u>573 658</u>	<u>812 182</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	143 324	196 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-756 801	-844 888
Resultat efter finansiella poster		<u>-39 819</u>	<u>164 024</u>
Årets resultat		<u>-39 819</u>	<u>164 024</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-39 819	164 024
Reservering till fond för yttre underhåll		-172 000	-152 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		89 844	236 270
Resultat efter fondförändring		<u>-121 975</u>	<u>248 294</u>

8

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 och mark	11	31 540 272	30 857 798
Inventarier	12	-	-
		<u>31 540 272</u>	<u>30 857 798</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 540 273</u>	<u>30 857 799</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		24 569	6 500
Avräkningsfordran		1 002 882	1 529 770
Övriga fordringar	13	825	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>205 105</u>	<u>220 873</u>
		<u>1 233 381</u>	<u>1 758 333</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	6 900 000	6 900 000
<i>Kassa och bank</i>	16	<u>724 923</u>	<u>1 014 238</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 858 304</u>	<u>9 672 571</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 398 577</u>	<u>40 530 370</u> SA

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		3 954 979	3 954 979
Fond för yttre underhåll		1 256 029	1 173 873
		<u>5 211 008</u>	<u>5 128 852</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 422 874	2 341 006
Årets resultat		-39 819	164 024
		<u>2 383 055</u>	<u>2 505 030</u>
Summa eget kapital		<u>7 594 063</u>	<u>7 633 882</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	18 880 303	24 745 591
		<u>18 880 303</u>	<u>24 745 591</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	13 301 476	7 663 045
Leverantörsskulder		163 597	86 262
Aktuell skatteskuld		7 689	10 897
Övriga skulder	18	10 713	6 650
Fond för inre underhåll	19	5 696	5 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	435 040	378 347
		<u>13 924 211</u>	<u>8 150 897</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 398 577</u>	<u>40 530 370</u> <i>SA</i>

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	-39 819	164 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	980 548	709 260
	<u>940 729</u>	<u>873 284</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	940 729	873 284
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 936	-26 662
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	134 882	-92 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 073 675	753 653
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 663 022	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 663 022	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-226 857	-244 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226 857	-244 476
Årets kassaflöde	-816 204	509 177
Likvida medel vid årets början	9 444 008	8 934 831
Likvida medel vid årets slut	8 627 804	9 444 008

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat 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 1,7 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. 

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 539 124	3 338 856
Hyror	210 375	211 700
Summa	3 749 499	3 550 556
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-9 900	-5 525
Summa	3 739 599	3 545 031

I årsavgifter ingår el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	5 884
Överlåtelseavgifter	3 650	-
Net4Mobility	18 000	-
Övriga intäkter	5	5
Summa	21 655	5 889

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	361 308	299 634
Reparationer och löpande underhåll	301 320	128 712
Uppvärmning	425 725	405 713
El	276 249	275 892
Vatten	176 469	128 179
Sophämtning	68 008	62 155
Övriga avgifter	141 807	134 486
Förvaltningskostnader	134 013	131 844
Kommunal fastighetsavgift	94 216	89 080
Övrigt	32 650	30 453
Summa	2 011 765	1 686 148

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 125 kr (15 125 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	89 844	236 270
Summa	89 844	236 270 <i>St</i>

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	29 300	28 300
Vicevärdsarvode	43 600	41 960
Övriga ersättningar	18 210	22 845
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 985	1 920
Sociala kostnader	12 344	12 035
Summa	105 439	107 060

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	748 089	709 260
Summa	748 089	709 260

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utrangering del av byggnad	232 459	-
Summa	232 459	-

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	143 317	196 726
Ränteintäkter skattekonto	7	4
Summa	143 324	196 730

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	756 735	844 888
Räntekostnader skattekonto	66	-
Summa	756 801	844 888

8

Not 11 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	42 348 760	42 348 760
-Utrangeringar, byggnad	-572 218	-
-Nyanskaffningar, byggnad	1 663 022	-
-Vid årets början, mark	1 245 000	1 245 000
	44 684 564	43 593 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 735 962	-12 026 702
-Utrangeringar, byggnad	339 759	-
-Årets avskrivning enligt plan	-748 089	-709 260
	-13 144 292	-12 735 962
Redovisat värde vid årets slut	31 540 272	30 857 798
Bokfört värde byggnader	30 295 272	29 612 798
Bokfört värde mark	1 245 000	1 245 000
Summa	31 540 272	30 857 798

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 30 174 000 kr. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	23 800 000	5 400 000	29 200 000
Lokaler	396 000	578 000	974 000
	24 196 000	5 978 000	30 174 000

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 954	54 954
	54 954	54 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-54 954	-54 954
	-54 954	-54 954
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40	187
Mervärdesskatt förskottsbetalda hyror	785	1 003
Summa	825	1 190

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	58 395	56 475
Sappa	21 524	21 333
Q Security	6 605	5 598
ISS	9 471	9 029
Hyra samlingslokal	5 500	-
Ränteintäkter	103 610	128 438
Summa	205 105	220 873

SA

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	1,85%	2025-02-24--2026-02-23	1 300 000	1 300 000
"	1,85%	2025-02-24--2026-02-23	1 300 000	1 300 000
"	1,85%	2025-03-22--2026-03-21	300 000	300 000
"	1,85%	2025-05-29--2026-05-28	1 000 000	1 000 000
"	1,85%	2025-05-29--2026-05-28	1 000 000	1 000 000
"	1,85%	2025-03-04--2026-03-03	1 000 000	1 000 000
"	1,70%	2025-11-03--2026-11-02	1 000 000	1 000 000
Summa			6 900 000	6 900 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	1 000	1 014 238
Företagskonto Handelsbanken	723 923	-
	724 923	1 014 238

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hyp	3,250%	2028-01-25	2028-01-25	3 136 188	3 189 045
Swedbank Hyp	3,250%	2028-01-25	2028-01-25	4 300 000	4 300 000
Nordea hypotek	3,840%	2027-07-21	2027-07-21	5 785 375	5 809 375
Nordea hypotek	2,800%	2027-11-17	2027-11-17	5 803 216	5 853 216
Nordea hypotek	0,940%	2026-08-19	2026-08-19	13 157 000	13 257 000
				32 181 779	32 408 636
Avgår kortfristig del				-13 301 476	-7 663 045
Summa				18 880 303	24 745 591
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				18 880 303	24 745 591
Kortfristig del exklusive amorteringar				13 057 000	7 418 569
Amorteringar nästa år				244 476	244 476
				32 181 779	32 408 636
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				977 900	977 900
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				30 959 400	31 186 200

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
Uttaga pantbrev	-	-
	-	-

Lånen innehas med kommunal borgen.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	1 104	1 070
Arbetsgivaravgift	376	364
Mervärdesskatt	9 233	5 216
Summa	10 713	6 650

Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	5 696	5 696
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
Belopp vi årets utgång	5 696	5 696

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 000	13 500
Karlskoga Energi & Miljö	86 410	84 868
Luleå Energi	10 149	10 201
MR Entreprenad	-	1 253
Bravida	-	7 541
Sandvikens El	10 308	-
Net4Mobility	19 655	-
Upplupna räntor	118 699	79 877
Förskottsbetalda avgifter/hyror	175 819	181 107
Summa	435 040	378 347

GA

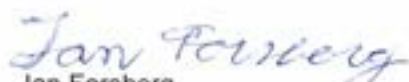
Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-05

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-16

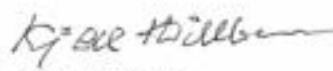

Kjell Jansson


Marie Forsberg


Jan Forsberg


Christina Söderberg


Charlotte Berg


Kjell Hillborn


Jessica Nordkvist

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


Christer Makitalo


Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hammarn i Karlskoga, org.nr. 716411-6241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hammarn i Karlskoga för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ST

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 Hammarn i Karlskoga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 19/3 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Mäkitalo



Christer Mäkitalo
Av föreningen utsedd revisor

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. Tacks även fonderna in är likviditeten mycket god.