

Årsredovisning för  
**HSB brf Kyrkoherden i Karlskoga**  
716411-6217

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



**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Kyrkoherden 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

Vicevärdar har varit Tommy Elfstrand och Klas Ahlstrand. Karlskoga Alltjänst har skött om städning och yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Kyrkoherden 1 byggdes år 1954. Rotrenoverades år 1989.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Bergsmansgatan 56 A - D, 58 A - B, Filipstadsvägen 27 A - C.

Storlek	Antal (st)	m <sup>2</sup>
1 rok	21	802,50
2 rok	30	1 684,50
3 rok	24	1 830,00
	<b>75</b>	<b>4 317,00</b>

Lokaler: 20 st  
Garage: 23 st  
P-platser: 53 st

Taxeringsvärdet är 35 369 tkr varav byggnadsvärdet är 28 613 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2025-08-30

Energideklaration är utförd 2019. SA

#### **Tidigare genomförda större underhålls åtgärder:**

2010 - Återvinningsstation (soprum)  
2011 - Hissrenovering  
2015 - Ledbelysning i trapphus.  
2016 - Plåtarbeten på garage.  
2016 - Källarnedfart, asfaltering.  
2016 - Målning fönsterbleck.  
2017 - Byte samtliga vindskivor.  
2017 - Belysning till alla källare.  
2017 - Porttelefoner.  
2017 - Målning, tapetsering expedition och korridor.  
2018 - Målning källarfönster.  
2018 - Målning takfotsbrädor alla hus.  
2018 - Bastubyggnad.  
2019 - Nytt garagetak  
2021 - Renovering balkonger  
2022 - Renovering balkonger  
2022 - Installation av reningsanläggning i värmesystemet  
2023 - Målning garage  
2023 - Nödtelefonbyte hissar  
2024 - Montering av 6 laddstationer för elbilar  
2024 - Renovering av samlingsrum  
2024 - Utbyte av tvättmaskiner

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 76 (76) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

#### **Styrelsen samt suppleanter**

Tommy Elfstrand	ordförande
Erik Robertsson	sekreterare
Sune Karlsson	ledamot
Klas Ahlstrand	ledamot
Putte Jakobsson	ledamot
Lena Nyman	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Lena Nyman.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Elfstrand, Erik Robertsson, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

#### **Revisor**

Revisor har varit Roger Nilsson med Anders Andersson som suppleant samt BoRevision AB.

#### **Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga**

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tommy Elfstrand med Erik Robertsson som ersättare.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av ordförande Joakim Eklöv och Billy Brunzell.

### **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**

Utbyte av värmeväxlare.  
Utbyte av tvättmaskiner.  
Iordningsställande av nytt övermattningsrum.  
Häckplantering.

### **Aktiviteter**

Arbetsdagar vid olika tillfällen.  
Information i samband med arbetsdagar.  
Julfest.

### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes med 3,4% under 2025.

Biluppställningsplatser höjdes med 6,6% under 2025.

Lokaler med hyresrätt samt garage oförändrade under 2025.

### **Framtida underhåll**

Takrengöring.  
Utbyte av termostater alla utrymmen.  
Ombyggnad av källarlokal för uhyrning.

### **Budget för år 2026**

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 346 tkr.

Årsavgifterna höjs med 2,9% 2026-01-01.

Biluppställningsplatser, lokaler samt garage oförändrat under 2026. *SA*

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 539	4 380	4 152	3 677
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	86	431	-1 524
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	991	958	917	815
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	703	661	593	586
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 540	3 623	3 732	3 819
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 247	3 323	3 423	-
Likviditet i % **	140	131	127	91
Soliditet i % ***	16	16	15	13
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	192	189	201	-
Räntekänslighet *****	4	4	4	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	311	300	276	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	93	93	94	-

\* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

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

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

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

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

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

### Uppllysning vid förlust

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

## Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	1 510 005	271 537	371 899	952 692	86 316
Disposition enligt stämmobeslut				86 316	-86 316
Reservering till fond för YU enl.plan			332 000	-332 000	
lanspråktagande av fond för YU			-369 356	369 356	
Årets resultat					-24 398
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 510 005</b>	<b>271 537</b>	<b>334 543</b>	<b>1 076 364</b>	<b>-24 398</b>

YU = Yttre underhåll

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>	
Balanserat resultat	1 039 008
Årets resultat	-24 398
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-332 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>369 356</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 051 966</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Balanseras i ny räkning	1 051 966 <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	4 539 486	4 379 600
Övriga rörelseintäkter	3	34 811	44 686
		<u>4 574 297</u>	<u>4 424 286</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Drift	4	-3 036 283	-2 853 029
Underhåll	5	-369 356	-244 768
Personalkostnader	6	-174 894	-168 040
Avskrivningar	7	-556 945	-556 951
<b>Rörelseresultat</b>		<u>436 819</u>	<u>601 498</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 264	32 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-485 481	-548 043
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-24 398</u>	<u>86 316</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-24 398</b></u>	<u><b>86 316</b></u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat		-24 398	86 316
Reservering till fond för yttre underhåll		-332 000	-326 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		369 356	244 768
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<u><b>12 958</b></u>	<u><b>5 084</b></u>

st

## Balansräkning

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

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggningar	10	17 316 353	17 873 298
Inventarier	11	-	-
		<u>17 316 353</u>	<u>17 873 298</u>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17 316 354</u>	<u>17 873 299</u>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	3 125
Avräkningsfordran		76 969	76 889
Övriga fordringar	12	3 557	40 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	124 520	182 425
		<u>205 046</u>	<u>302 510</u>

<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 200 000	1 200 000
---------------------------------	----	-----------	-----------

<i>Kassa och bank</i>	15	1 072 116	784 410
-----------------------	----	-----------	---------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 477 162</u>	<u>2 286 920</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>19 793 516</u>	<u>20 160 219</u> <i>St</i>
-------------------------	--	-------------------	-----------------------------

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 510 005	1 510 005
Upplåtelseavgifter		271 537	271 537
Fond för yttre underhåll		334 543	371 899
		<u>2 116 085</u>	<u>2 153 441</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 076 364	952 692
Årets resultat		-24 398	86 316
		<u>1 051 966</u>	<u>1 039 008</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 168 051</u>	<u>3 192 449</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 665 344	6 218 843
		<u>10 665 344</u>	<u>6 218 843</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 617 508	9 423 464
Leverantörsskulder		138 162	25 962
Aktuell skatteskuld		7 466	832
Övriga skulder	17	36 697	33 855
Fond för inre underhåll	18	460 656	451 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	699 632	813 509
		<u>5 960 121</u>	<u>10 748 927</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>19 793 516</u>	<u>20 160 219</u> SA

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-24 398	86 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	556 945	556 951
	<u>532 547</u>	<u>643 267</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>532 547</b>	<b>643 267</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	97 544	-120 169
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	17 149	93 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>647 240</b>	<b>616 260</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-79 340
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-79 340</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-359 455	-467 495
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-359 455</b>	<b>-467 495</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>287 785</b>	<b>69 425</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 061 299</b>	<b>1 991 874</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 349 084</b>	<b>2 061 299</b>

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

### **Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

#### **Byggnader och markanläggningar**

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,7 %. Avskrivning på sophus rak avskrivningsplan 20 år, garagedoft 30 år, takomläggning garage 30 år, låssystemet 10 år, bastubyggnation 20 år samt laddstolpar 10 år.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och anspråktagande 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	4 339 176	4 196 496
Hyror	287 961	272 788
Försäljning el, laddstolpar	11 889	-
<b>Summa</b>	<b>4 639 026</b>	<b>4 469 284</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-62 301	-61 701
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-37 239	-27 983
<b>Summa</b>	<b>4 539 486</b>	<b>4 379 600</b>

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	-	6 864
Överlåtelse- och pantavgifter	23 450	21 875
Ersättning från Försäkringskassan	-	12 597
Ersättning från Prevas	9 918	-
Övriga intäkter	1 443	3 350
<b>Summa</b>	<b>34 811</b>	<b>44 686</b>

## Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förbrukningsmatr, förbrukning och snöröjning	282 742	309 718
Reparationer och löpande underhåll	578 559	453 715
Uppvärmning	912 901	900 966
El	374 182	346 559
Vatten	174 866	163 930
Sophämtning	82 410	83 624
Övriga avgifter	199 182	188 634
Förvaltningskostnader	226 937	237 105
Kommunal fastighetsavgift	112 890	102 100
Övrigt	91 614	66 678
<b>Summa</b>	<b>3 036 283</b>	<b>2 853 029</b>

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	369 356	244 768
<b>Summa</b>	<b>369 356</b>	<b>244 768</b>

St

## Not 6 Personalkostnader

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	60 757	56 017
Vicevärdsarvode	78 000	72 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Löner och övriga ersättningar	6 000	2 000
Sociala kostnader	28 137	36 023
<b>Summa</b>	<b>174 894</b>	<b>168 040</b>

Inga anställda finns i föreningen.

## Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	531 932	531 938
Markanläggningar	25 013	25 013
<b>Summa</b>	<b>556 945</b>	<b>556 951</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	24 129	32 730
Ränteintäkter, skattekonto	135	131
<b>Summa</b>	<b>24 264</b>	<b>32 861</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	485 379	547 797
Räntekostnader skattekontot	102	246
<b>Summa</b>	<b>485 481</b>	<b>548 043</b>

St

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	30 161 401	30 161 401
-Vid årets början, mark	928 000	928 000
-Vid årets början, markanläggning	642 696	563 356
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	79 340
	31 732 097	31 732 097
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 858 799	-13 301 848
-Årets avskrivning enligt plan	-556 945	-556 951
	-14 415 744	-13 858 799
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 316 353</b>	<b>17 873 298</b>
Bokfört värde byggnader	15 983 306	16 515 238
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde markanläggningar	405 047	430 060
<b>Summa</b>	<b>17 316 353</b>	<b>17 873 298</b>

## Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 35 369 000. Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	28 000 000	6 400 000	34 400 000
Lokaler	613 000	356 000	969 000
	<b>28 613 000</b>	<b>6 756 000</b>	<b>35 369 000</b>

## Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 863	271 863
	271 863	271 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-271 863	-271 863
	-271 863	-271 863
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 557	401
Mervärdesskatt	-	39 670
<b>Summa</b>	<b>3 557</b>	<b>40 071</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa	32 946	32 653
Länsförsäkringar	67 779	65 567
Bidrag laddstolpar	-	79 340
Ränteintäkter	23 795	4 865
<b>Summa</b>	<b>124 520</b>	<b>182 425</b>

8

## Not 14 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,75%	2025-12-01--2026-11-30	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,75%	2025-12-17--2026-12-16	200 000	200 000
<b>Summa</b>			<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>

## Not 15 Kassa Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	10 509	784 344
Företagskonto Handelsbanken	1 061 541	-
OK	66	66
<b>Summa</b>	<b>1 072 116</b>	<b>784 410</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>Löptid</i>	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,13%	2028-09-30	2028-09-30	3 594 008	3 637 440
Stadshypotek	3,23%	2029-09-30	2029-09-30	3 617 980	3 659 568
Stadshypotek	1,66%	2026-06-30	2026-06-30	1 792 500	1 814 500
Stadshypotek	4,55%	2027-07-30	2027-07-30	1 792 500	1 814 500
Stadshypotek	4,69%	2026-07-30	2026-07-30	1 792 500	1 814 500
Stadshypotek	3,52%	2028-03-01	2028-03-01	1 789 876	1 811 876
Stadshypotek	4,17%	2026-01-30	2026-01-30	236 250	285 000
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	236 250	285 000
Stadshypotek	4,17%	2026-01-30	2026-01-30	430 988	519 923
				15 282 852	15 642 307
Avgår kortfristig del				-4 617 508	-9 423 464
<b>Summa</b>				<b>10 665 344</b>	<b>6 218 843</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				10 665 344	6 218 843
Kortfristig del exklusive amorteringar				4 195 908	9 001 864
Amorteringar nästa år				421 600	421 600
				<b>15 282 852</b>	<b>15 642 307</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 347 000	1 533 400
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				13 514 300	13 687 300

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	28 640 600	28 640 600
Varav i eget förvar	-12 600	-12 600
<b>28 628 000</b>	<b>28 628 000</b>	<b>28 628 000</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	22 125	19 198
Arbetsgivaravgift	11 600	14 657
Mervärdesskatt	2 972	-
<b>Summa</b>	<b>36 697</b>	<b>33 855</b>

### Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	451 305	428 440
Årets avsättning	62 301	61 701
Uttag under året	-52 950	-38 836
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>460 656</b>	<b>451 305</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 000	13 500
Karlskoga Energi & Miljö	155 564	149 375
Luleå Energi	13 582	11 550
Karlskoga Alltjänst	-	20 113
Bravida	-	148 750
Upplupna räntor	104 238	84 215
Förskottsbetalda avgifter/hyror	412 248	386 006
<b>Summa</b>	<b>699 632</b>	<b>813 509</b>


## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-04-21



Tommy Elfstrand



Erik Robertsson



Putte Jakobsson



Sune Karlsson



Klas Ahlstrand



Lena Nyman

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



Roger Nilsson



Simon Arnelund

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Kyrkoherden i Karlskoga, org.nr. 716411-6217

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 Kyrkoherden i Karliskoga 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 ansvarfrihet 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 ansvarfrihet, 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 ansvarfrihet. 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 27/4 2026



Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Roger Nilsson  
Av föreningen vald revisor