

Årsredovisning för
HSB brf Laxen i Karlskoga
776400-0910

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassafödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laxen 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 Jussi Lehtoniemi. Fastighetsskötare har varit Rikard Nielsen. Lena Wall har ombesörjt lokalvård. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Laxen 4 byggdes år 1958 samt Laxen 8 byggdes 2008. Laxen 11 ingår i fastigheten från år 2011.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Laxgården 1 A - C, 2 A - B, 3 A - D, 4 A - B.

Föreningens 117 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	23	896,00
2 r o k	28	1 444,00
3 r o k	60	4 327,50
4 r o k	6	622,50
	117	7 290,00

Lokaler: 1 st
Garage: 55 st
P-platser: 69 st

Taxeringsvärdet är 46 479 tkr varav byggnadsvärdet är 34 643 tkr.

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

Fastighetsdeklaration utförd 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-04.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1987 - Fönsterbyten
2001 - Stamrenovering
2009 - Dörrbyten i lägenheter

2010 - Byte av värmepump
2017 - Termostat och avstängningsventiler för värme
2017 - Trappor och räcken vid hus 2
2021 - Renovering övernattningslägenhet
2023 - Balkongrenovering
2023-2024 Iordningsställande av grönytor
2024 - Lekparken renoverades

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 118 (118) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Elena Salcutan	ordförande
Christina Jakobsson	vice ordförande
Christer Nälemark	sekreterare
Magnus Svensson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elena Salcutan, Christina Jakobsson och Christer Nälemark.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Elena Salcutan, Christer Nälemark, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Elena Salcutan med Christer Nälemark som ersättare.

Valberedning

Ingen valberedning under året. SA

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

Inget under året.

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 7% 2025

Hyror på garage och parkeringsplatser höjdes med 10% 2025.

Framtida underhåll

Renovering av festlokal 5an

Översyn av befintliga häckar

Målning och reparation av kallgarage

Budget för 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 205 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årsavgifter beräknas höjas med 4% 2026.

Hyror på garage och parkeringsplatser beräknas vara oförändrade under 2026. *SA*

Ekonomisk översikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	7 381	6 869	6 562	5 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	618	-344	398	471
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	988	923	879	704
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	497	466	434	427
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 440	4 560	4 681	4 043
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 971	4 079	4 187	-
Likviditet i % *	68	49	78	217
Soliditet i % **	16	15	15	16
Sparande, kr/kvm, totalyta***	185	150	144	-
Räntekänslighet****	4	5	5	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	311	280	263	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	95	95	92	-

* 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 energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	233 085	600 589	5 604 033	-343 908
Disposition enligt stämmobeslut			-343 908	343 908
Reservering till fond för YU enl.plan lanspråktagande av fond för YU		185 000	-185 000	
Årets resultat				617 828
Belopp vid årets utgång	233 085	785 589	5 075 125	617 828

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 260 125
Årets resultat	617 828
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-185 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa	5 692 953
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	5 692 953
	5 692 953 <i>SA</i>

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	7 381 378	6 869 370
Övriga rörelseintäkter	3	31 257	45 023
		<u>7 412 635</u>	<u>6 914 393</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 622 740	-3 398 915
Underhåll	5	-	-658 179
Personalkostnader	6	-1 092 787	-1 042 616
Avskrivningar	7	-893 232	-904 156
Rörelseresultat		<u>1 803 876</u>	<u>910 527</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 045	35 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 201 093	-1 290 157
Resultat efter finansiella poster		<u>617 828</u>	<u>-343 908</u>
Årets resultat		<u>617 828</u>	<u>-343 908</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	617 828	-343 908
Reservering till fond för yttre underhåll	-185 000	-133 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-	658 179
Resultat efter fondförändring	<u>432 828</u>	<u>181 271</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 markanläggningar	10	39 252 362	40 145 594
Inventarier	11	-	-
		<u>39 252 362</u>	<u>40 145 594</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>39 252 363</u>	<u>40 145 595</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 160	3 475
Avräkningsfordran		86 768	75 829
Övriga fordringar	12	14 140	376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>131 961</u>	<u>117 347</u>
		237 029	197 027
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	700 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>	15	<u>1 310 948</u>	<u>670 252</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 247 977</u>	<u>1 567 279</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 500 340</u>	<u>41 712 874</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		233 085	233 085
Fond för yttre underhåll		785 589	600 589
		<u>1 018 674</u>	<u>833 674</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 075 126	5 604 033
Årets resultat		617 828	-343 908
		<u>5 692 954</u>	<u>5 260 125</u>
Summa eget kapital		<u>6 711 628</u>	<u>6 093 799</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	<u>15 613 160</u>	<u>25 059 431</u>
		15 613 160	25 059 431
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	16 752 532	8 184 273
Leverantörsskulder		59 769	28 561
Skatteskulder		2 126	9 665
Övriga skulder	17	202 455	190 736
Fond för inre underhåll	18	1 039 528	983 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 119 142	1 162 752
		<u>19 175 552</u>	<u>10 559 644</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 500 340</u>	<u>41 712 874</u> <i>ST</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	617 828	-343 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	893 232	904 156
	<u>1 511 060</u>	<u>560 248</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 511 060	560 248
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-29 063	30 264
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	47 651	-1 246 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 529 648	-656 228
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-378 445
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-378 445
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-878 012	-878 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-878 012	-878 012
Årets kassaflöde	651 636	-1 912 685
Likvida medel vid årets början	1 446 080	3 358 765
Likvida medel vid årets slut	2 097 716	1 446 080

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 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 1,60 %. Avskrivning på garage sker enligt en rak 30-årig plan.

Markanläggning

Installation av 4 st radonbrunnar, sker enligt en rak 25-årig plan. Lekplats, sker enligt en rak 20-årig plan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

St

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	7 202 424	6 731 388
Hyror	383 287	334 978
Summa	7 585 711	7 066 366
Avsättning till fond för inre underhåll	-178 799	-176 999
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-25 534	-19 997
Summa	7 381 378	6 869 370

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Överlåtelseavgift	15 375	14 850
Återbäring från Länsförsäkringar	-	11 025
Ersättning från Försäkringskassan - sjuklönekostnader	-	19 134
Övriga intäkter	15 882	14
Summa	31 257	45 023

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	58 258	50 219
Reparationer och löpande underhåll	167 424	270 604
Uppvärmning	1 356 187	1 331 675
El	723 521	698 533
Vatten	453 914	252 055
Sophämtning	164 656	148 506
Fastighetsförsäkring, kabel tv, bredband	162 200	154 130
Förvaltningskostnader	271 280	269 799
Kommunal fastighetsavgift	151 190	148 320
Övrigt	114 110	75 074
Summa	3 622 740	3 398 915

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 19 103 kr (26 768 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	658 179
Summa	-	658 179

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	58 892	56 975
Vicevärdsarvode	125 940	121 739
Övriga arvoden, löner och andra ersättningar	2 000	4 759
Sociala kostnader	54 313	52 241
Summa	241 145	235 714

Anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och ersättningar	494 753	470 616
Sociala kostnader inklusive uttagsskatt	356 889	336 286
Summa	851 642	806 902

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Anställda	1,3	1,3
Totalt	1,3	1,3

Eventualförpliktelser

Fastigo	10 216	9 412
Summa	10 216	9 412

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	866 534	877 458
Markanläggningar	26 698	26 698
Summa	893 232	904 156

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	14 883	35 538
Ränteintäkter, skattekonto	162	184
Summa	15 045	35 722

8

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	1 201 093	1 290 157
Summa	1 201 093	1 290 157

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	54 824 600	54 824 600
-Vid årets början, markanläggning	572 831	194 386
-Nyanskaffningar, markanläggning	-	378 445
-Vid årets början, mark	471 635	471 635
	55 869 066	55 869 066
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 723 472	-14 819 316
-Årets avskrivning enligt plan	-893 232	-904 156
	-16 616 704	-15 723 472
Redovisat värde vid årets slut	39 252 362	40 145 594
Bokfört värde byggnader	38 300 169	39 166 703
Bokfört värde markanläggning	480 558	507 256
Bokfört värde mark	471 635	471 635
Summa	39 252 362	40 145 594

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 46 479 000 kr. Värdeår 1958.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	34 000 000	10 800 000	44 800 000
Lokaler	643 000	1 036 000	1 679 000
	34 643 000	11 836 000	46 479 000

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	605 404	605 404
	605 404	605 404
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-605 404	-605 404
	-605 404	-605 404
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 140	376
Summa	14 140	376

SA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2 Sverige	12 612	12 404
Länsförsäkringar	105 288	101 484
Ränteintäkter	14 061	3 459
Summa	131 961	117 347

Not 14 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,70%	2025-10-28--2026-10-27	700 000	700 000
Summa			700 000	700 000

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	152	670 252
Företagskonto Handelsbanken	1 279 255	-
Swishkonto Handelsbanken	31 541	-
1 310 948	670 252	670 252

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,99%	2026-04-30	2026-04-30	415 656	420 724
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	246 310	328 410
Stadshypotek	1,53%	2026-09-01	2026-09-01	1 346 026	1 361 542
Stadshypotek	3,55%	2026-02-20	2026-02-20	1 749 098	1 770 046
Stadshypotek	4,99%	2026-09-30	2026-09-30	2 744 938	2 774 454
Stadshypotek	4,02%	2027-12-01	2027-12-01	3 760 000	3 840 000
Stadshypotek	3,90%	2026-09-01	2026-09-01	4 675 000	4 775 000
Stadshypotek	3,01%	2028-09-01	2028-09-01	4 675 000	4 775 000
Stadshypotek	3,25%	2026-09-01	2026-09-01	4 675 000	4 775 000
Stadshypotek	3,98%	2030-12-30	2030-12-30	5 148 236	5 307 500
Swedbank Hypotek	3,24%	2027-04-23	2027-04-23	327 477	347 477
Swedbank Hypotek	1,77%	2027-12-22	2027-12-22	902 125	963 625
Swedbank Hypotek	3,038%	2026-01-28	2026-01-28	603 950	668 050
Swedbank Hypotek	3,06%	2027-09-24	2027-09-24	1 096 876	1 136 876
Summa				32 365 692	33 243 704
Avgår kortfristig del				-16 752 532	-8 184 273
Summa				15 613 160	25 059 431
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				15 613 160	25 059 431
Kortfristig del exklusive amorteringar				15 874 520	7 355 525
Amorteringar nästa år				878 012	828 748
				32 365 692	33 243 704
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 347 858	3 232 902
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				28 139 822	29 182 054

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	38 750 000	38 750 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	38 750 000	38 750 000

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	14 125	13 604
Arbetsgivaravgift	16 668	15 754
Mervärdesskatt (Uttagsskatt)	171 662	161 378
Summa	202 455	190 736

SA

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	983 657	916 759
Årets avsättning	178 799	176 999
Uttag under året	-122 928	-110 101
Belopp vid årets utgång	1 039 528	983 657

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	20 688	20 085
Upplupna räntor	133 670	146 509
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	85 204	97 006
Förskottsbetalda avgifter/hyror	599 459	618 080
FORA	823	1 882
Karlskoga Energi o Miljö	251 618	253 305
Luleå Energi	27 680	25 885
Summa	1 119 142	1 162 752

Underskrifter

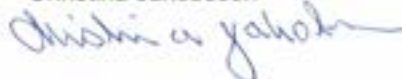
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-04-15

Elena Salcutan



Christina Jakobsson



Christer Nälemark



Magnus Svensson



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-04-20



Simon Arnelund

BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laxen i Karlskoga, org.nr. 776400-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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.

BT

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 20 april 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.