

Årsredovisning för
HSB brf Liljan i Karlskoga
716411-6795

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Liljan 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 Dag Westgård. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Fastigheter

Föreningens fastighet Liljan1 byggdes år 1986.

På fastigheten finns 23 bostadshus med tillsammans 26 ingångar med adress Groddvägen 1-51.

Föreningens 26 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
3 r o k	6	468,00
4 r o k	13	1 342,50
5 r o k	7	903,00
	<u>26</u>	<u>2 713,50</u>

Garage: 26 st

Taxeringsvärdet är 19 882 tkr varav byggnadsvärdet är 14 838 tkr.

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning har ej utförts under 2025, senast utförd 2024-09-08.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

- 2016 - Byte termostatventiler
- 2016 - Reparation av läckande tak
- 2016 - Byte reglercentraler, fjärrvärme
- 2017 - Byte armaturer belysningsstolpar
- 2017 - Byte ytterdörrar samtliga lägenheter
- 2018 - Rengöring av hängrännor
- 2019 - Rengöring av ventilationskanaler
- 2019 - Nedtagning av träd i lekparken
- 2020 - Visst underhåll av fasader/panelbrädor
- 2020 - Nya postlådor

2020 - Boulebana
2021 - Visst underhåll av fasader/panelbrädor
2021 - Utredning uppsättning av ladd stolpar (pågår)
2022 - Asfaltering
2022 - Renovering och besikting av lekparken
2023 - Visst underhåll av fasader/panelbrädor
2023 - Uppstart av målning fasader
2023 - Påbörjat utbyte av ventilationssystem
2024 - Målning av fasader.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 27 (27) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Lennart Larsson	ordförande
Magnus Edman	ledamot
Rebecca Fredriksson	sekreterare
Dag Westgård	ledamot
Peter Pettersson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Larsson och Magnus Edman.

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden samt 1 konstituerande möte.

Firmatecknare har varit Lennart Larsson, Dag Westgård, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Harald Fredriksson, suppleant Jan Högberg, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Ingen från styrelsen hade möjlighet att närvara.


Valberedning

Valberedningen har varit Susanne Danielsson, sammankallande och Dan Claesson.

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 2025-12-01.

Årets underhåll

Målning av fasader. 

Aktiviteter

Vi genomförde en vårstädning med god uppslutning från medlemmarna. Aktiviteten avslutades med en uppskattad grillkväll.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2025.

Budget för 2025

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 15 tkr.

Årsavgifterna beräknas höjas med 10 % 2026-04-01.

Framtida underhåll

2036 - Tak, läkt, papp, tegel

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 502	1 502	1 502	1 502	1 502
Resultat efter finansiella poster, tkr	-217	-263	31	105	393
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	554	554	553	553	553
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	267	243	245	192	176
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 949	4 101	4 253	3 847	3 994
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 949	4 101	4 253	3 847	3 994
Likviditet i % *	55	82	124	343	348
Soliditet i % **	27	28	26	30	29
Sparande, kr/kvm, totalyta bostad ***	101	115	170		
Räntekänslighet ****	7,1	7,4	7,7		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta bostad *****	5	6	6		
Årsavgift/totala intäkter i %	99	99	99		

* 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.

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

***** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för el. Hushållsel, uppvärmning och vatten ingår inte i föreningens energikostnad eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för dessa kostnader.

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

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på att avskrivningar och räntekostnader är storat på grund av ny investering föreående år. Detta påverkar kassaflödet och därmed föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. Man har beslutat om avgiftshöjningar under kvartal 2 2026 som en åtgärd mot förlusten.

Max

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 112 999	521 158	2 991 078	-262 525
Disposition enligt stämmobeslut			-262 525	262 525
Reservering till fond för YU enl.plan		118 000	-118 000	
lanspråktagande av fond för YU		-43 840	43 840	
Årets resultat				-217 176
Belopp vid årets utgång	1 112 999	595 318	2 654 393	-217 176

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 728 553
Årets resultat	-217 176
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-118 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	43 840
Summa till stämmans förfogande	2 437 217
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserat resultat	2 437 217

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	1 502 148	1 502 148
Övriga rörelseintäkter	3	1 782	11 169
		<u>1 503 930</u>	<u>1 513 317</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-725 468	-660 538
Underhåll	5	-43 840	-128 071
Personalkostnader	6	-155 807	-142 428
Avskrivningar	7	-446 982	-446 983
Rörelseresultat		<u>131 833</u>	<u>135 296</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 945	18 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-352 954	-416 410
Resultat efter finansiella poster		<u>-217 176</u>	<u>-262 525</u>
Årets resultat		<u>-217 176</u>	<u>-262 525</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-217 176	-262 525
Reservering till fond för yttre underhåll	-118 000	-115 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	43 840	128 071
Resultat efter fondförändring	<u>-291 336</u>	<u>-249 454</u>

ABO

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	10	14 717 324	15 158 773
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	33 200	38 733
Inventarier	12	-	-
		<u>14 750 524</u>	<u>15 197 506</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>14 750 525</u>	<u>15 197 507</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningsfordran		-	24 376
Övriga fordringar	14	40	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>100 312</u>	<u>94 172</u>
		100 352	118 745
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	100 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>	17	<u>167 252</u>	<u>218 204</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>367 604</u>	<u>536 949</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 118 129</u>	<u>15 734 456</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 112 999	1 112 999
Fond för yttre underhåll		595 318	521 158
		<u>1 708 317</u>	<u>1 634 157</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 654 393	2 991 078
Årets resultat		-217 176	-262 525
		<u>2 437 217</u>	<u>2 728 553</u>
Summa eget kapital		<u>4 145 534</u>	<u>4 362 710</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	-	2 941 158
		-	<u>2 941 158</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 715 710	8 187 224
Leverantörsskulder		57 945	37 160
Aktuell skatteskuld		14 870	13 595
Övriga skulder	19	1 300	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	182 770	191 309
		<u>10 972 595</u>	<u>8 430 588</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 118 129</u>	<u>15 734 456</u>

hak

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	-217 176	-262 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	446 982	446 983
	<u>229 806</u>	<u>184 458</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 806	184 458
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 983	-5 549
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 521	-1 719 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237 344	-1 540 118
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-449 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-449 549
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-412 672	-412 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-412 672	-412 672
Årets kassaflöde	-175 328	-2 402 339
Likvida medel vid årets början	442 580	2 844 919
Likvida medel vid årets slut	267 252	442 580

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 2,1 %. Garageportar skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 20 år. Lägenhetsdörrar skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Stolpbelysning skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 15 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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 balansräkningen.

u
abc

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 502 148	1 502 148
Summa	1 502 148	1 502 148

I årsavgiften ingår inte kostnaden för hushållsel, uppvärmning och vatten eftersom medlemmarna tecknar privata abonnemang för dessa kostnader.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	9 396
Övrigt	1 782	1 773
Summa	1 782	11 169

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	59 273	47 803
Reparationer och löpande underhåll	242 623	183 343
El	14 270	17 501
Sophämtning	64 506	68 207
Övriga avgifter	102 769	96 855
Förvaltningskostnader	76 258	79 675
Kommunal fastighetsavgift	149 115	149 114
Övrigt	16 654	18 040
Summa	725 468	660 538

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 030 kr (15 206 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	43 840	128 071
Summa	43 840	128 071

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	9 638	17 750
Vicevärdsarvode	25 416	25 416
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 434	1 387
Löner och övriga ersättningar	89 430	69 960
Sociala kostnader	29 889	27 915
Summa	155 807	142 428

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	441 449	441 449
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 533	5 534
Summa	446 982	446 983

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	3 943	18 341
Ränteintäkter, skattekonto	2	248
Summa	3 945	18 589

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	352 954	413 562
Övriga räntekostnader	-	2 848
Summa	352 954	416 410

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Liljan 1 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	20 584 727	17 800 190
-Omklassificering från pågående arbete	-	2 999 438
-Utrangering, byggnad	-	-214 901
-Vid årets början, mark	942 720	942 720
	<u>21 527 447</u>	<u>21 527 447</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 368 674	-6 142 126
-Återföring ackumulerade avskrivningar	-	214 901
-Årets avskrivning enligt plan	-441 449	-441 449
	<u>-6 810 123</u>	<u>-6 368 674</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 717 324	15 158 773
Bokfört värde byggnader	13 774 604	14 216 053
Bokfört värde mark	942 720	942 720
Summa	14 717 324	15 158 773

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 19 882 000 kr. Värdeår 1986.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 838 000	5 044 000	19 882 000
	<u>14 838 000</u>	<u>5 044 000</u>	<u>19 882 000</u>

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	83 000	83 000
	<u>83 000</u>	<u>83 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 267	-38 733
-Årets avskrivning enligt plan	-5 533	-5 534
	<u>-49 800</u>	<u>-44 267</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 200	38 733

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	134 605	134 605
	<u>134 605</u>	<u>134 605</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-134 605	-134 605
	<u>-134 605</u>	<u>-134 605</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	-	2 549 889
Investeringar	-	449 549
Omklassificeringar	-	-2 999 438
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40	197
Summa	40	197

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	3 274	3 221
Länsförsäkringar	93 275	89 885
Ränteintäkter	68	1 066
Upplupen inlåningsränta	3 695	-
Summa	100 312	94 172

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karliskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,85%	2024-12-18--2025-12-17	-	200 000
Bunden placering	1,75%	2025-12-17--2026-12-16	100 000	-
Summa			100 000	200 000

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	167 252	218 204
Summa	167 252	218 204

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,02%	2026-12-01	2026-12-01	500 500	506 000
Stadshypotek	2,91%	2026-10-30	2026-10-30	2 495 888	2 522 440
Stadshypotek	1,77%	2026-12-30	2026-12-30	1 794 113	1 814 737
Stadshypotek	3,26%	2026-03-01	2026-03-01	766 545	986 545
Stadshypotek	3,02%	2026-12-01	2026-12-01	910 000	920 000
Stadshypotek	3,26%	2026-03-01	2026-03-01	520 417	611 517
Stadshypotek	2,91%	2026-10-30	2026-10-30	1 111 202	1 123 150
Stadshypotek	1,99%	2026-10-30	2026-10-30	1 147 045	1 158 993
Stadshypotek	3,60%	2026-03-11	2026-03-11	1 470 000	1 485 000
				10 715 710	11 128 382
Avgår kortfristig del				-10 715 710	-8 187 224
Summa				-	2 941 158
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				-	2 941 158
Kortfristig del exklusive amorteringar				10 303 038	7 774 552
Amorteringar nästa år				412 672	412 672
				10 715 710	11 128 382
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 650 688	1 650 688
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				8 652 350	9 065 022

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	16 250 000	16 250 000
	16 250 000	16 250 000

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	635	635
Arbetsgivaravgift	665	665
Summa	1 300	1 300

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 924	13 519
Upplupna räntor	28 395	27 523
Förskottsbetalda avgifter/hyror	113 677	119 747
Upplupna arvoden	19 931	23 178
Karlskoga energi och miljö	6 469	6 962
Luleå Energi	374	380
Summa	182 770	191 309

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-15


Lennart Larsson


Magnus Edman


Rebecca Fredriksson


Peter Pettersson


Dag Westgård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2026


Harald Fredriksson
Av föreningen vald revisor


Åsa Axel
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Liljan i Karlskoga, org.nr. 716411-6795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Liljan 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 revisionsed 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 revisionsed 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 revisionsed 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.



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 Liljan 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. Våra 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



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Harald Fredriksson
Av föreningen vald 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.