

Årsredovisning för  
**HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga**  
776400-1454

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



**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyriken 2 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 nytjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

### Förvaltning

Vicevärd har varit Tarmo Pykälämäki. Karlskoga Alltjänst sköter den yttre förvaltningen och Samhall sköter om städningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

### Fastigheter

Föreningens fastighet Lyriken 2 (med därpå uppförda 6 st byggnader) i Karlskoga kommun byggdes år 1962.

På fastigheten finns 6 bostadshus med adresserna Gösta Berlingsväg 2, 4, 6, 8, 10 och Sintramsväg 1 i Karlskoga.

Föreningens 162 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	22	770
2 rok	83	4 770
3 rok	57	4 009
	<b>162</b>	<b>9 549</b>

Garage: 70 st (10 st nya under 2016)  
Bilplatser: 94 st (2 st nya under 2016)  
Lokaler: 17 st

Lokalyta: 1 357 kvm

Taxeringsvärdet är 63 473 tkr varav byggnadsvärdet är 47 825 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 2025-09-18.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2000 - Stambyte  
2009, 2010 - Ny takbeläggning  
2012 - Byte lägenhetsdörrar, lås och låssystem  
2013 - Fasadmålning  
2019 - Fönsterbyte

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 163 (163) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

## Styrelsen samt suppleanter

Tarmo Pykälämäki	ordförande
Bengt-Åke Lundvall	sekreterare
Stefan Eriksson	ledamot
Erik Andersson	ledamot
Lars Södergren	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tarmo Pykälämäki, Erik Andersson och Stefan Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningens firma tecknas av Tarmo Pykälämäki, Bengt-Åke Lundvall, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

## Revisor

Revisor har varit BoRevision AB.

## Representanter vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Tarmo Pykälämäki, ersättare Bengt-Åke Lundvall/Erik Andersson.

## Valberedning

Ingen valberedning under året.

## 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

Två stycken tvättmaskiner.  
Fasadtvätt.  
Linjemålning parkering.

## Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

## Aktiviteter

Föreningstämman.

## Årsavgifter och hyror

Under 2025 höjdes årsavgifterna med 6 % Parkeringsplatser utan el ökade med 70 kronor och parkeringsplats med el ökade med 25 kronor.

## Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 302 tkr.

Underhållsplan upprättad 2025.

Årsavgifterna beräknas höjas med 2% 2026-01-01.

## Ekonomisk översikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 500	6 968	6 739	6 611	6 607
Resultat efter finansiella poster, tkr	421	142	526	339	329
Balansomslutning, tkr	28 684	28 449	29 312	30 714	30 597
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	743	694	672	658	658
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	581	529	474	456	440
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 865	1 890	2 004	2 187	2 213
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	1 633	1 655	1 755		
Likviditet i % *	611	575	624	601	563
Soliditet i % **	34	32	31	28	27
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	107	114	153		
Räntekänslighet ****	3	3	3		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	288	253	191		
Årsavgift/totala intäkter	94	95	93		

\* 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 % räntökning, allt annat lika.

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

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

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	531 407		8 531 556	142 486
Disposition enligt stämmobeslut			142 486	-142 486
Extra avsättning till fond för YU		500 000	-500 000	
Reservering till fond för YU enl. plan		323 000	-323 000	
lanspråktagande av fond för YU		-135 418	135 418	
Årets resultat				420 864
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>531 407</b>	<b>687 582</b>	<b>7 986 460</b>	<b>420 864</b>

YU = Yttre underhåll  
UH plan = Underhållsplan

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	8 174 042
Årets resultat	420 864
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-323 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	135 418
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>8 407 324</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>8 407 324</b>

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	7 500 302	6 967 881
Övriga rörelseintäkter	3	28 920	48 742
		<u>7 529 222</u>	<u>7 016 623</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	4	-5 543 734	-5 047 029
Periodiskt underhåll	5	-135 418	-491 768
Personalkostnader	6	-478 977	-427 433
Avskrivningar	7	-605 934	-605 937
		<u>765 159</u>	<u>444 456</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	96 378	139 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-440 673	-441 242
		<u>420 864</u>	<u>142 486</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<u>420 864</u>	<u>142 486</u>
<b>Årets resultat</b>			

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	420 864	142 486
Reservering till fond för yttre underhåll	-323 000	-307 000
lanspråktagande av fodn för yttre underhåll	135 418	307 000
	<u>233 282</u>	<u>142 486</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	19 494 065	20 080 624
Inventarier	11	38 750	58 125
		<u>19 532 815</u>	<u>20 138 749</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga andelar	12	1	1
Andra långfristiga fordringar		61 500	61 500
		<u>61 501</u>	<u>61 501</u>
		<u>19 594 316</u>	<u>20 200 250</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		140	3 974
Avräkningsfordran		2 596 159	2 497 264
Övriga fordringar	13	3 225	139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	331 037	334 955
		<u>2 930 561</u>	<u>2 836 332</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	15	4 500 000	4 500 000
	16	1 659 115	911 978
		<u>9 089 676</u>	<u>8 248 310</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 089 676</u>	<u>8 248 310</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>28 683 992</u>	<u>28 448 560</u>

## 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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		531 407	531 407
Insatser		687 582	-
Fond för yttre underhåll		<u>1 218 989</u>	<u>531 407</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 986 460	8 531 556
Årets resultat		<u>420 864</u>	<u>142 486</u>
		8 407 324	8 674 042
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 626 313</u>	<u>9 205 449</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	<u>11 634 477</u>	<u>15 102 707</u>
		11 634 477	15 102 707
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	6 173 888	2 944 810
Leverantörsskulder		106 780	56 653
Skatteskulder		509	11 027
Övriga skulder	18	52 799	49 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>1 089 226</u>	<u>1 078 576</u>
		7 423 202	4 140 404
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>28 683 992</u>	<u>28 448 560</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	420 864	142 486
Resultat efter finansiella poster	605 934	605 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 026 798	748 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 026 798</b>	<b>748 424</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 664	-8 176
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	53 720	81 499
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 085 182</b>	<b>821 747</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-239 152	-1 087 284
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-239 152</b>	<b>-1 087 284</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>846 030</b>	<b>-265 537</b>
Likvida medel vid årets början	7 909 244	8 174 781
Likvida medel vid årets slut	8 755 274	7 909 244

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 nominella belopp (fakturabelopp).

#### **Materiella anläggningstillgångar**

##### **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 från 2014 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 1,58%. Garagebyggnaderna skrivs av med 4 % per år. Cykelförråd skrivs av med en rak 30-årig avskrivningsplan. Stängsel och laddstationer skrivs av med 10 % per år.

##### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 5-10 % 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, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	5 890 033	4 803 288
Hyror	390 264	325 770
Debitering uppvärmning	215 279	861 117
Förråd, kabelTV	431 613	427 076
Elavgifter	570 348	550 500
Försäljning el laddstolpar	4 899	3 130
Övrigt	1 401	600
<b>Summa</b>	<b>7 503 837</b>	<b>6 971 481</b>
Hyses bortfall lokaler, garage, p-platser	-3 535	-3 600
<b>Summa</b>	<b>7 500 302</b>	<b>6 967 881</b>

I årsavgiften ingår vatten och värme. Kostnader för bredband och el tillkommer. From kvartal 2 2025 ingår värme i avgiftsdebiteringen.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övrigt	28 920	48 742
<b>Summa</b>	<b>28 920</b>	<b>48 742</b>

## Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	635 634	591 504
Reparationer och löpande underhåll	360 777	374 471
Uppvärmning	1 626 886	1 578 421
El	707 725	569 169
Vatten	804 087	608 763
Sophämtning	194 672	140 552
Övriga avgifter	556 073	552 217
Förvaltningskostnader	346 902	331 745
Kommunal fastighetsavgift	206 330	204 130
Övrigt	104 648	96 057
<b>Summa</b>	<b>5 543 734</b>	<b>5 047 029</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 22 774 kr (23 887 kr).

## Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	135 418	491 768
<b>Summa</b>	<b>135 418</b>	<b>491 768</b>

## Not 6 Personalskostnader

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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	196 444	186 749
Arvoden till vicevärden	94 692	90 306
Övriga ersättningar	133 745	102 335
Löner och ersättningar anställda	1 000	-
Sociala kostnader	53 096	48 043
<b>Summa</b>	<b>478 977</b>	<b>427 433</b>

## Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	586 559	586 562
Inventarier	19 375	19 375
<b>Summa</b>	<b>605 934</b>	<b>605 937</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	96 179	139 262
Ränteintäkter, skattekonto	199	10
<b>Summa</b>	<b>96 378</b>	<b>139 272</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	440 309	440 726
Räntekostnad skattekonto	364	516
<b>Summa</b>	<b>440 673</b>	<b>441 242</b>

## Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Lyriken 2 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Åkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början, byggnad	38 011 270	38 011 270
-Vid årets början maranläggning	229 525	229 525
-Vid årets början, mark	876 843	876 843
	<u>39 117 638</u>	<u>39 117 638</u>
<b>Åkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-19 037 014	-18 450 452
-Årets avskrivning enligt plan	-586 559	-586 562
	<u>-19 623 573</u>	<u>-19 037 014</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 494 065</b>	<b>20 080 624</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>18 617 222</b>	<b>19 203 781</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>876 843</b>	<b>876 843</b>
<b>Summa</b>	<b>19 494 065</b>	<b>20 080 624</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 63 473 tkr (62 973 tkr). Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/Hyreshus	47 000 000	14 200 000	61 200 000
Lokaler	825 000	1 448 000	2 273 000
	<u>47 825 000</u>	<u>15 648 000</u>	<u>63 473 000</u>

## Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Åkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	264 382	264 382
	<u>264 382</u>	<u>264 382</u>
<b>Åkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-206 257	-186 882
-Årets avskrivning enligt plan	-19 375	-19 375
	<u>-225 632</u>	<u>-206 257</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 750</b>	<b>58 125</b>

## Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Åkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	500	500
-Nedskrivning	-499	-499
	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Andelarna vid årets slut avser HSB Karlskoga-Degerfors Ekonomisk Förening.

### Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 225	139
<b>Summa</b>	<b>3 225</b>	<b>139</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	133 345	128 372
Telenor	104 003	104 003
Ränteintäkter	66 189	102 580
Upplupen inlåningsränta	27 500	-
<b>Summa</b>	<b>331 037</b>	<b>334 955</b>

### Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Bunden placering	1,85%	2025-02-03--2026-02-02	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-02-06--2026-02-05	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,75%	2025-08-03--2026-08-02	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-02-01--2026-01-31	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>			<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

### Not 16 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	1 656 626	910 208
Swishkonto	2 489	1 770
<b>Summa</b>	<b>1 659 115</b>	<b>911 978</b>

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	1,68%	2026-12-01	2026-12-01	2 457 436	2 486 012
Handelsbanken	1,79%	2027-01-30	2027-01-30	2 504 370	2 532 746
Handelsbanken	4,20%	2027-03-30	2027-03-30	976 554	1 004 938
Handelsbanken	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	2 490 455	2 519 331
Handelsbanken	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	3 125 000	3 175 000
Handelsbanken	1,60%	2026-03-30	2026-03-30	3 548 892	3 591 908
Handelsbanken	3,23%	2029-09-30	2029-09-30	2 705 658	2 737 582
				<u>17 808 365</u>	<u>18 047 517</u>
Avgår kortfristig del				-6 173 888	-2 944 810
<b>Summa</b>				<b>11 634 477</b>	<b>15 102 707</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				11 634 477	15 102 707
Kortfristig del exklusive amorteringar				5 934 736	2 705 658
Amorteringar nästa år				239 152	239 152
				<u>17 808 365</u>	<u>18 047 517</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				956 608	956 608
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				16 612 605	16 851 757

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	28 740 000	28 740 000
	<u>28 740 000</u>	<u>28 740 000</u>

### Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	35 463	33 010
Arbetsgivaravgift	17 336	16 328
<b>Summa</b>	<b>52 799</b>	<b>49 338</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	22 279	21 630
Karlskoga Alltjänst	14 124	26 123
Karlskoga energi och miljö	312 918	302 639
Upplupna räntor	30 706	30 986
Förskottsbetalda avgifter/hyror	667 383	655 466
Karlstads Energi	41 816	41 732
<b>Summa</b>	<b>1 089 226</b>	<b>1 078 576</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-

Tarmo Pykälämäki

Lars Södergren

Stefan Eriksson

Bengt-Åke Lundvall

Erik Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Simon Arnelund  
BoRevision 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.

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572924062

## Dokument

### ÅR HSB brf Lyriken 2025

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-03-17 17:17:10 CET (+0100) av Johan

Röjare (JR)

Färdigställt 2026-03-18 11:59:15 CET (+0100)

## Initierare

### Johan Röjare (JR)

HSB Karlskoga-Degerfors

johan.rojare@hsbkarlskoga.se

+46703809525

## Signerare

### Tarmo Pykälänmäki (TP)

Identifierad med svenskt BankID som "TARMO  
PYKÄLÄMÄKI"

Personnummer 550925-2556

+46729677601



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TARMO PYKÄLÄMÄKI"

Signerade 2026-03-17 17:23:30 CET (+0100)

### Erik Andersson (EA)

Identifierad med svenskt BankID som "ERIK  
ANDERSSON"

Personnummer 430804-6939

+46725850969



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
ANDERSSON"

Signerade 2026-03-17 18:19:47 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572924062

## Lars Södergren (LS)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS SÖDERGREN"

Personnummer 600306-6674  
+46736276592



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS SÖDERGREN"

Signerade 2026-03-17 17:52:57 CET (+0100)

## Stefan Eriksson (SE)

Identifierad med svenskt BankID som "STEFAN ERIKSSON"

Personnummer 700520-6755  
+46736739975



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN ERIKSSON"

Signerade 2026-03-17 18:10:41 CET (+0100)

## Bengt-Åke Lundvall (BL)

Identifierad med svenskt BankID som "BENGT ÅKE LUNDEVALL"

Personnummer 520528-6254  
balundvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT ÅKE LUNDEVALL"

Signerade 2026-03-17 17:43:35 CET (+0100)

## Simon Arnelund (SA)

Identifierad med svenskt BankID som "Simon Olov Arnelund"

Personnummer 970619-3092  
+46738680129



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Simon Olov Arnelund"

Signerade 2026-03-18 11:59:15 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga, org.nr. 776400-1454

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 Boför Lyriken 2 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 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 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

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Simon Olov Arnelund

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: bc3f6c025d436b[...]9c4fd8ff483b

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-03-18 10:58:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.