

Årsredovisning för
HSB brf Tornsvalan i Karlskoga
716411-6183

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tornsvälan i Karlskoga får härmed upprätta 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 Fredrik Lohaller. Karlskoga Alltjänst sköter den yttre förvaltningen och Coor ILV AB sköter städning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Fastigheter

Föreningens fastighet Tornsvälan1 byggdes år 1988-1989.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adress Sturevägen 9.

Föreningens 16 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 rok	1	52,00
3 rok	15	1 228,00
	16	1 280,00

Garage: 9 st

P-platser: 7 st

Taxeringsvärdet är 13 510 tkr varav byggnadsvärdet är 10 756 tkr.

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-08-25.

Energideklaration är utförd år 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

2010 - Byte av cirkulationspump.

2012 - Byte av luftbehandlingsaggregat (fläktaggregat)

2012 - Rensning av luftledningssystemet och byte av köksfläktar i alla lägenheter.

2012 - Byte av köksfläktar i alla 16 lägenheter.

2013 - Ny beläggning av betonggolven på svalgångarna för halkbekämpning.

2013 - Takrekonditionering.

2013 - Nytt expansionskärl.

2014 - Byte av armaturer till lågenergilampor.

2017 - Rensning av luftbehandlingssystem samt OVK.

2018 - Byte av motorvärmare i garagen.

2018 - Fuktmätning i alla lägenheter. *Kae*

2019 - Byte av balkongfronter
2019 - Plattgångar ha lagts om och justerats
2019 - Asfaltering av gång- och parkeringsytor, utökning av parkeringsplatserna samt dragning av ny matning till motorvärmarruttag
2019 - Fiberdragning till alla lägenheter samt ny matning till fyra framtida laddplatser
2020 - Nytt styr- och reglersystem till undercentralen
2021 - Byte av garageportar
2021 - Installation av VAKA låssystem för yttre skalskydd.
2022 - Byte av undercentral
2023 - Installerat boxar till fem laddplatser.
2023 - Installerat 125 paneler för produktion av solel.
2023 - Byte av ytterdörrar till samtliga lägenheter.
2023 - Kanalrensning och OVK.
2024 - Byte av mangel och tvättmaskin
2024 - Byte av låssystem till samtliga lägenhetsdörrar samt automatiker till entrédörr/svalgångsdörrar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 (17) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Per-Erik Forsmark	ordförande
Monica Carlsson	sekreterare
Kerstin Ekström	ledamot
Hamzah Hamdan	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Per-Erik Forsmark.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Erik Forsmark, Kerstin Ekström, Linda Wahlström, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor under året har varit Louise Sangré. Revisor har varit BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Per-Erik Forsmark, ersättare Kerstin Ekström.

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

Komplettering och utökning av snörasskydd.
Montering av tak över balkonger på våning två.
Markberedning för utökad sopsortering.
Tecknat gruppavtal med Tele 2 avseende TV och bredband.

Framtida underhåll

2026 - Anpassa elsystemet för framtida utbyggnad av laddplatser.
2026 - Renovering av tvättstugan.
2026 - OVK.
2029 - Rensning av kanaler och spiskåpor samt OVK.
2030 - Renovering av luftbehandlingsaggregat.

Aktiviteter

2025-05-17 Vårstädning
2025-05-22 Föreningsstämma
2025-09-27 Höststädning
2025-12-11 Julfest med information

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 2% 2025. Ingen höjning av parkerings- och garageplatser.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 108 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årsavgifter beräknas höjas med 3% fr o m 2026-01-01. Ingen beräknad höjning av parkerings- och garageplatser.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 275	1 249	1 224	1 160	1 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	-70	-90	155	-53	2 102
Balansomslutning, tkr	11 831	11 924	12 074	12 066	12 170
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	953	934	916	872	864
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	502	464	410	409	387
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 972	5 043	5 115	5 186	5 257
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 498	4 562	4 627	-	-
Likviditet i % *	318	419	424	607	658
Soliditet i % **	44	44	44	43	43
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	249	301	346	-	-
Räntekänslighet i % ****	5	5	6	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	209	195	181	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95	95	94	-	-

* 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% räntehöjning, allt annat lika.

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

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

Upplysning vid förlust

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 505 992	1 162 540	2 682 989	-89 503
Disposition enligt stämmobeslut			-89 503	89 503
Reservering till fond för YU enl.plan		102 000	-102 000	
lanspråktagande av fond för YU		-140 952	140 952	
Årets resultat				-70 197
Belopp vid årets utgång	1 505 992	1 123 588	2 632 438	-70 197

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 593 486
Årets resultat	-70 197
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-102 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	140 952
Summa till stämmans förfogande	2 562 241
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 562 241
	<hr/> 2 562 241

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	1 275 380	1 248 764
Övriga rörelseintäkter	3	3 136	4 382
		<u>1 278 516</u>	<u>1 253 146</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-642 440	-593 887
Underhåll	5	-140 952	-247 630
Personalkostnader	6	-75 997	-49 691
Avskrivningar	7	-281 190	-267 435
Rörelseresultat		<u>137 938</u>	<u>94 503</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 098	21 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-224 233	-205 949
Resultat efter finansiella poster		<u>-70 197</u>	<u>-89 503</u>
Årets resultat		<u>-70 197</u>	<u>-89 503</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-70 197	-89 503
Reservering till fond för yttre underhåll	-102 000	-95 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	140 952	247 630
Resultat efter fond förändring	<u>-31 245</u>	<u>63 127</u>

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	10 632 158	10 629 113
Installationer	12	36 500	45 625
Inventarier	11	-	-
		<u>10 668 658</u>	<u>10 674 738</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>10 668 659</u>	<u>10 674 739</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningsfordran		32 217	19 816
Skattefordringar		13 998	15 482
Övriga fordringar	13	1 762	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>45 100</u>	<u>44 833</u>
		93 077	80 353
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	750 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>	16	318 806	419 273
Summa omsättningstillgångar		<u>1 161 883</u>	<u>1 249 626</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 830 542</u>	<u>11 924 365</u>

Blue

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		1 505 992	1 505 992
Fond för yttre underhåll		1 123 588	1 162 540
		<u>2 629 580</u>	<u>2 668 532</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 632 438	2 682 989
Årets resultat		-70 197	-89 503
		<u>2 562 241</u>	<u>2 593 486</u>
Summa eget kapital		<u>5 191 821</u>	<u>5 262 018</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 588 102	5 447 000
		<u>5 588 102</u>	<u>5 447 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	776 252	1 008 606
Leverantörsskulder		47 404	11 650
Övriga skulder	18	3 907	12 900
Fond för inre underhåll	19	6 077	6 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	216 979	176 114
		<u>1 050 619</u>	<u>1 215 347</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 830 542</u>	<u>11 924 365</u>

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	-70 197	-89 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	281 190	267 435
	<u>210 993</u>	<u>177 932</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 993	177 932
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-323	109 054
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	67 626	31 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 296	318 397
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-275 110	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-275 110	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-91 252	-91 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 252	-91 252
Årets kassaflöde	-88 066	227 145
Likvida medel vid årets början	1 189 089	961 944
Likvida medel vid årets slut	1 101 023	1 189 089

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 BFAR 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 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 1,9 %. Avskrivning på laddstolpar sker enligt en rak 10-årig avskrivningsplan och balkongtak sker enligt en rak 20-rak avskrivningsplan.

Installationer

Avskrivning på fiberanslutning sker enligt en rak 10-årig avskrivningsplan.

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	1 219 752	1 195 836
Hyror garage, p-platser	49 900	48 600
Fsg Solenergi	8 578	7 628
Summa	1 278 230	1 252 064
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-2 850	-3 300
Summa	1 275 380	1 248 764

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Överlåtelseavgifter	3 125	1 825
Övrigt	11	2 557
Summa	3 136	4 382

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	34 291	49 264
Reparationer och löpande underhåll	168 696	124 005
Uppvärmning	166 714	158 655
El	85 522	83 409
Vatten	43 214	34 089
Sophämtning	19 150	17 492
Försäkring o Kabel TV	32 558	31 388
Förvaltningskostnader	59 901	68 722
Kommunal fastighetsavgift	13 084	11 600
Övrigt	19 310	15 263
Summa	642 440	593 887

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 12 050 kr (15 452 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	140 952	247 630
Summa	140 952	247 630

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	24 000	22 000
Vicevärdsarvode	33 740	16 380
Övriga ersättningar	2 000	2 000
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 200	1 170
Sociala kostnader	15 057	8 141
Summa	75 997	49 691

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	272 065	258 310
Installationer	9 125	9 125
Summa	281 190	267 435

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	15 931	21 629
Ränteintäkter, skattekonto	167	314
Summa	16 098	21 943

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	224 233	205 949
Summa	224 233	205 949

Handwritten signature

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Tornsvälan 1 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	13 545 180	13 545 180
-Nyanskaffningar, byggnad	275 110	-
-Vid årets början, mark	569 000	569 000
-Vid årets början, markanläggning	83 073	83 073
	<u>14 472 363</u>	<u>14 197 253</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 568 140	-3 309 830
-Årets avskrivning enligt plan	-272 065	-258 310
	<u>-3 840 205</u>	<u>-3 568 140</u>
Akkumulerade nedskrivningar:		
Redovisat värde vid årets slut	10 632 158	10 629 113
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	10 063 158	10 060 113
Bokfört värde mark	569 000	569 000
Summa	10 632 158	10 629 113

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 13 510 000 kr (12 512 000 kr). Värdeår 1989.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	10 600 000	2 560 000	13 160 000
Lokaler	156 000	194 000	350 000
	<u>10 756 000</u>	<u>2 754 000</u>	<u>13 510 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 995	7 995
Vid årets slut	<u>7 995</u>	<u>7 995</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 995	-7 995
Vid årets slut	<u>-7 995</u>	<u>-7 995</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

hax

Not 12 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 250	91 250
Vid årets slut	91 250	91 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 625	-36 500
-Årets avskrivning enligt plan	-9 125	-9 125
Vid årets slut	-54 750	-45 625
Redovisat värde vid årets slut	36 500	45 625

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 762	222
Summa	1 762	222

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	7 881	2 050
Länsförsäkringar	25 587	24 358
Ränteintäkter	11 632	18 425
Summa	45 100	44 833

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga, Bunden placering	1,85 %	2025-02-24--2026-02-23	450 000	450 000
Bunden placering	1,85 %	2025-03-07--2026-03-06	300 000	300 000
Summa			750 000	750 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	318 806	419 273
Summa	318 806	419 273

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,11%	2027-12-01	2027-12-01	1 932 000	1 953 000
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	715 000	745 000
Stadshypotek	4,20%	2028-12-01	2028-12-01	1 860 000	1 880 000
Stadshypotek	3,17%	2027-06-01	2027-06-01	917 354	927 606
Stadshypotek	3,25%	2029-12-01	2029-12-01	940 000	950 000
				<u>6 364 354</u>	<u>6 455 606</u>
Avgår kortfristig del				<u>-776 252</u>	<u>-1 008 606</u>
Summa				5 588 102	5 447 000
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				5 588 102	5 447 000
Kortfristig del exklusive amorteringar				685 000	917 354
Amorteringar nästa år				<u>91 252</u>	<u>91 252</u>
				6 364 354	6 455 606
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				365 008	365 008
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				5 908 094	5 999 346

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	<u>12 157 000</u>	<u>12 157 000</u>
	12 157 000	12 157 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	861	7 770
Sociala avgifter personal	902	3 223
Momsskuld	<u>2 144</u>	<u>1 907</u>
Summa	3 907	12 900

Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	<u>6 077</u>	<u>6 077</u>
Belopp vid årets utgång	6 077	6 077

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	13 300	12 875
Karlskoga Energi & Miljö	33 658	32 552
Luleå Energi	3 858	3 681
Upplupna räntor	29 236	27 377
Förskottsbetalda avgifter/hyror	108 900	99 629
Upplupna arvode inkl sociala avgifter	<u>28 027</u>	<u>-</u>
Summa	216 979	176 114

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-24


Per-Erik Forsmark


Monica Carlsson


Kerstin Ekström


Hamzah Hamdan

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-27


Louise Sangré
Av föreningen vald revisor


Åsa Axell
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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tornsvälan i Karlskoga, org.nr. 716411-6183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tornsvälan i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bif Tornsvälan i Karlskoga för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Orebro den 27/3 2026



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Louise Sangré
Av föreningen vald revisor