

Årsredovisning för
HSB brf Vilan i Karlskoga
716411-5383

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



Innehållsförteckning:

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Vilan 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 Annika Svedell Eriksson.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen. Karlskoga Trädgårdstjänst har skött städning samt yttre förvaltning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Lugnet 1 o 2, Vilan 1 byggdes år 1940 och ombyggdes år 1977 - 78.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 10 trapphus med adresserna Faktorivägen 4 A - D, 8 A - C, 12 A - C.

Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	m ²
2 r o k	34	2 165,00
3 r o k	6	444,00
	40	2 609,00

Lokaler: 6 st

Garage: 8 st

P-platser: 39 st

Taxeringsvärdet är 18 643 tkr varav byggnadsvärdet är 14 531 tkr.

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

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-06-19.


Energideklaration är utförd 2020.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

2016 - Rörbyte i alla 3 hus.

2016 - Fällning, återplantering av allé.

2016 - Byte av tvättmaskiner/torktumlare.

2016 - Dränering av hus 8. 

2016 - Gjort iordning med grus runt husen.
2018 - Takbyte, 3 tak.
2019 - Renovering av 10 takfläktar.
2019 - Rengöring av ventilationssystem.
2019 - 3 st radonutsugningsfläktar.
2019 - Skapat 1 st uthyrningslokal.
2020 - Byte av ventiler, fjärrvärme.
2020 - Installerat ett system för utsugning av radon.
2021 - Byte av fjärrvärmepåväxlare.
2021 - Byte av alla termostater.
2022 - Byte av takfläkt.
2023 - Byte av vattenmätare.
2023 - Byte av takfläkt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) röstberättigade medlemmar varav HSB Karliskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Maria Saarela	ordförande/sekreterare
Stig Erik Strömberg	ledamot
Björn Böjja	ledamot
Ulla-Maj Christiansson	ledamot
Lina Atanasova	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Saarela, Ulla-Maj Christiansson och Lina Atanasova.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Røjare, Linda Wahlström, Malin Sandberg, Maria Saarela och Annika Svedell Eriksson, två i förening.


Revisor

Förtroendevald revisor har varit Astrid Söderman, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karliskoga

Föreningens representanter i Karliskoga fullmäktigesammanträde har varit Maria Saarela, ersättare Ulla-Maj Christiansson.

Valberedning

Valberedningen har varit Stig Erik Strömberg. 

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

Gjort iordning parkeringar där gräset växt in under bilarna, satt upp nya p-skyltar.

Arsavgifter och hyror

Arsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser höjdes med 6,4% under 2025.

Framtida underhåll

OVK i tre hus.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 115 tkr

Arsavgifter och hyror för lokaler, garage och p-platser beräknas höjas med 4% 2026-01-01.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 245	2 100	2 066	2 079	2 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	287	255	298	354	399
Arsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	863	812	796	796	788
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	544	509	490	493	440
Låneskuld/kvm, totalyta bostad	2 251	2 297	2 339	2 384	2 429
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 074	2 116	2 155		
Likviditet i % *	394	389	368	351	310
Soliditet i % **	33	30	28	26	23
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	188	171	189		
Räntekänslighet ****	2,6	2,8	2,9		
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	250	236	219		
Arsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	95	95	95		


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

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

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

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

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

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

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	260 600	191 016	2 285 895	255 178
Disposition enligt stämmobeslut			255 178	-255 178
Reservering till fond för YU enl.plan		92 000	-92 000	
lanspråktagande av fond för YU		-104 737	104 737	
Årets resultat				286 560
Belopp vid årets utgång	260 600	178 279	2 553 810	286 560

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 541 074
Årets resultat	286 560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-92 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	104 736
Summa till stämmans förfogande	2 840 370
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 840 370
Summa	2 840 370

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 244 808	2 100 327
Övriga rörelseintäkter	3	7 307	12 922
		<u>2 252 115</u>	<u>2 113 249</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-1 432 034	-1 347 110
Underhåll	5	-104 737	-85 232
Personalkostnader	6	-87 725	-93 243
Avskrivningar	7	-140 482	-144 321
Rörelseresultat		<u>487 137</u>	<u>443 343</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 331	13 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-205 908	-202 069
Resultat efter finansiella poster		<u>286 560</u>	<u>255 178</u>
Årets resultat		<u>286 560</u>	<u>255 178</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	286 560	255 178
Reservering till fond för yttre underhåll	-92 000	-88 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	104 737	85 232
Resultat efter fondförändring	<u>299 297</u>	<u>252 410</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 och mark	10	5 971 267	6 111 749
Inventarier	11	-	-
		5 971 267	6 111 749
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		5 971 268	6 111 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningsfordran		2 638 848	2 636 124
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	12 420
Övriga fordringar	12	1 424	386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68 028	69 229
		2 708 300	2 718 159
Kassa och bank	14	1 406 015	1 000 398
Summa omsättningstillgångar		4 114 315	3 718 557
SUMMA TILLGÅNGAR		10 085 583	9 830 307 <i>SA</i>

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		260 600	260 600
Fond för yttre underhåll		178 279	191 016
		<u>438 879</u>	<u>451 616</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 553 811	2 285 895
Årets resultat		286 560	255 178
		<u>2 840 371</u>	<u>2 541 073</u>
Summa eget kapital		<u>3 279 250</u>	<u>2 992 689</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 835 604	3 637 774
		<u>3 835 604</u>	<u>3 637 774</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 037 764	2 355 410
Leverantörsskulder		56 080	22 063
Aktuell skatteskuld		1 039	4 462
Övriga skulder	16	19 904	21 422
Fond för inre underhåll	17	536 355	466 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	319 587	329 675
		<u>2 970 729</u>	<u>3 199 844</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 085 583</u>	<u>9 830 307</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	286 560	255 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	140 482	144 321
	<u>427 042</u>	<u>399 499</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	427 042	399 499
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 583	-14 030
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	88 531	37 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528 156	422 999
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-119 816	-110 562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119 816	-110 562
Årets kassaflöde	408 340	312 437
Likvida medel vid årets början	3 636 522	3 324 085
Likvida medel vid årets slut	<u>4 044 862</u>	<u>3 636 522</u>

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

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

8

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 252 688	2 117 280
Hyror	107 742	101 801
Summa	2 360 430	2 219 081
Avsättning till fond för inre underhåll	-110 900	-109 800
Hysesbortfall lokaler, garage, p-platser	-4 722	-8 954
Summa	2 244 808	2 100 327

I årsavgiften ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Aterbäring Länsförsäkringar	-	5 621
Övrigt	7 307	7 301
Summa	7 307	12 922

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 7 300 kr (7 300 kr).

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	218 760	234 072
Reparationer och löpande underhåll	151 069	105 305
Uppvärmning	453 002	434 601
El	91 833	93 276
Vatten	163 026	141 103
Sophämtning	43 740	38 855
Övriga avgifter	92 028	91 122
Förvaltningskostnader	126 717	121 556
Kommunal fastighetsavgift	58 239	56 733
Övrigt	33 620	30 487
Summa	1 432 034	1 347 110

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 13 924 kr (13 600 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	104 737	85 232
Summa	104 737	85 232

GA

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	31 530	29 844
Vicevärdsarvode	42 119	40 506
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 929	1 866
Sociala kostnader	12 147	21 027
Summa	87 725	93 243

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	140 482	144 321
Summa	140 482	144 321

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	5 267	13 896
Ränteintäkter skattekonto	64	8
Summa	5 331	13 904

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader skulder	205 767	201 886
Räntekostnader skattekonto	141	183
Summa	205 908	202 069

St

Not 10 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Lugnet 1 och 2 samt Vilan 1 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	9 314 598	9 314 598
-Nyanskaffningar, byggnad	-	-
-Vid årets början, mark	1 171 038	1 171 038
	<u>10 485 636</u>	<u>10 485 636</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 373 887	-4 229 566
-Årets avskrivning enligt plan	-140 482	-144 321
	<u>-4 514 369</u>	<u>-4 373 887</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 971 267	6 111 749
Bokfört värde byggnader	4 800 229	4 940 711
Bokfört värde mark	1 171 038	1 171 038
Summa	5 971 267	6 111 749

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 18 643 000 (kr 18 176 000). Värdeår 1977.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	14 400 000	3 913 000	18 313 000
Lokaler	131 000	199 000	330 000
	<u>14 531 000</u>	<u>4 112 000</u>	<u>18 643 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 455	18 455
	<u>18 455</u>	<u>18 455</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-18 455	-18 455
	<u>-18 455</u>	<u>-18 455</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 424	386
Summa	1 424	386

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa	9 600	9 600
Länsförsäkringar	55 429	53 628
Q Security	2 999	2 541
Ränteintäkter	-	3 460
Summa	68 028	69 229

SA

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	1 406 015	1 000 398
Summa	1 406 015	1 000 398

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,08%	2029-09-30	2029-09-30	539 800	554 388
Stadshypotek	1,55%	2026-06-01	2026-06-01	318 974	356 498
Stadshypotek	3,53%	2029-01-30	2029-01-30	480 208	498 968
Stadshypotek	2,69%	2026-12-01	2026-12-01	372 000	376 000
Stadshypotek	3,16%	2028-12-01	2028-12-01	282 000	285 000
Stadshypotek	3,48%	2028-01-30	2028-01-30	466 136	471 080
Stadshypotek	3,01%	2028-09-01	2028-09-01	657 500	667 500
Stadshypotek	4,20%	2026-09-01	2026-09-01	657 500	667 500
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	1 467 500	1 477 500
Stadshypotek	fn 3,60%	2026-01-02	2026-01-02	631 750	638 750
				5 873 368	5 993 184
Avgår kortfristig del				-2 037 764	-2 355 410
Summa				3 835 604	3 637 774

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 835 604	3 637 774
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 921 700	2 239 346
Amorteringar nästa år	116 064	116 064
	5 873 368	5 993 184

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	464 256	464 256
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 293 048	5 412 864

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	7 263 200	7 263 200
	7 263 200	7 263 200

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	11 098	11 031
Arbetsgivaravgift	8 210	9 895
Mervärdesskatt	596	496
Summa	19 904	21 422

SA

Not 17 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	466 812	455 320
Årets avsättning	110 900	109 800
Uttag under året	-41 357	-98 308
Belopp vid årets utgång	536 355	466 812

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	12 274	11 975
Veteranpoolen	-	9 787
Karlskoga Energi & Miljö	77 550	83 250
Luleå Energi	2 622	2 502
Upplupna räntor	11 405	15 320
Förskottsbetalda avgifter/hyror	215 736	206 841
Summa	319 587	329 675

8

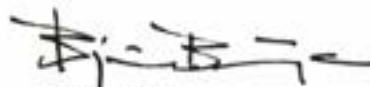
Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-06

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-16



Maria Saarela



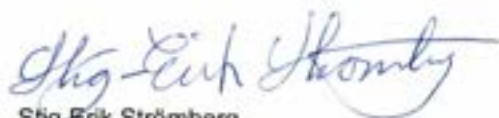
Björn Bölja



Ulla-Maj Christiansson



Lina Atanasova



Stig-Erik Strömberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-03-19



Astrid Söderman
Av föreningen vald revisor



Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vilan i Karlskoga, org.nr. 716411-5383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilan 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vilan 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. 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.

Örebro den 19/3 2026



Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Astrid Söderman
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.