







Årsredovisning 2025

HSB Brf Psilander i Karlskrona

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Psilander i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-2056 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Psilander 51	1936-01-01	1936
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	förråd	24
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 213
Totalt 28 objekt		**1 237**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 8 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Öhlund	Ordförande	2025-01-01	
Fredrik Holm	Ledamot	2025-01-01	
Jens Söderström	Ledamot	2025-06-09	
Johanna Öhlund	Ledamot	2025-01-01	
Kenni Andersson	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	
Isa Karlsson	Ledamot	2025-01-01	2025-06-09
Jacob Brette	Ledamot	2025-01-01	2025-06-09
Jesper Andersson	Ledamot	2025-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Öhlund och Magnus Öhlund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Söderström, Magnus Öhlund och Jesper Andersson.

Revisorer har varit Ludvig Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-07.

Speciellt att notera för 2025 så genomfördes ett större arbete med att byta ut föreningens fönster.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1981	Ny fasad, stålplåt samt byte av räcken på balkonger
1996	Nya ytterbågar, fönster
1998	Installation fjärrvärme
1999	Ombyggnad stammar
2002	Omdragning av el ledningar i lägenheterna
2005	Omdragning av el på vind
2006	Total stamrensning
2008	Nybyggnad av miljörum/cykelrum
2010	Byte av lägenhets- vind- samt källardörrar
2011	Relining stammar
2014	Renovering tak
2019	Renovering/uppfräschning av källarutrymmen
2019	Iordningsställande av nytt styrelserum
2021	Färdigställande av nytt övernattningsrum samt installation av ny avfuktare i torkrummet
2021/22	Byte och installation av ny maskinpark i tvättstugan
2025	Byte av fönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av nycklar

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	236	266	296	249	239
Skuldsättning, kr/kvm	2 660	1 095	1 160	1 225	1 290
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 660	1 095	1 160	1 225	1 290
Räntekänslighet, %	3	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	278	231	226	221	228
Årsavgifter, kr/kvm	924	840	840	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	932	867	868	817	822
Nettoomsättning, tkr	1 131	1 052	1 045	990	997
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	170	251	-13	140
Soliditet, %	35	55	51	46	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.
Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). ***Medlemmarnas förbrukning av el är ej inkluderat i årsavgifterna.***

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	42 000	0	0	42 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	802 300	0	0	802 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	973 595	0	27 625	1 001 220
S:a bundet eget kapital, kr	**1 817 895**	**0**	**27 625**	**1 845 520**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 632	169 648	-27 625	126 391
Årets resultat, kr	169 648	-169 648	2 747	2 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**154 016**	**0**	**-24 878**	**129 138**
S:a eget kapital, kr	**1 971 911**	**0**	**2 747**	**1 974 658**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 375 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	154 016
Årets resultat, kr	2 747
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**129 138**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**129 138**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 131 073	1 051 518
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 131 073**	**1 051 518**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-597 008	-507 530
Underhåll enligt plan	Not 4	-99 375	-45 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 328	-120 626
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-99 829	-84 254
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-129 196	-107 870
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-54 390	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 088 125**	**-865 405**
RÖRELSERESULTAT		**42 948**	**186 113**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		971	519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 172	-16 984
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-40 201**	**-16 465**
ÅRETS RESULTAT		**2 747**	**169 648**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 838 784	2 463 282
Summa materiella anläggningstillgångar		4 838 784	2 463 282
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**4 839 284**	**2 463 782**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		669 918	1 085 574
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	15 201	18 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	56 632	37 934
Summa kortfristiga fordringar		741 751	1 142 425
Kassa och bank			
Bank	Not 13	10 468	7 223
Summa kassa och bank		10 468	7 223
Summa omsättningstillgångar		**752 219**	**1 149 647**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 591 502**	**3 613 429**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 000	42 000
Upplåtelseavgifter		802 300	802 300
Fond för yttre underhåll		1 001 220	973 595
Summa bundet eget kapital		1 845 520	1 817 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		126 391	-15 632
Årets resultat		2 747	169 648
Summa fritt eget kapital		129 138	154 016
Summa eget kapital		**1 974 658**	**1 971 910**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 500 000	0
Summa långfristiga skulder		1 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 727 362	1 328 432
Medlemmarnas inre fond	Not 15	63 841	63 841
Leverantörsskulder		82 622	49 880
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 296	6 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	239 724	192 850
Summa kortfristiga skulder		2 116 845	1 641 519
Summa skulder		**3 616 845**	**1 641 519**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 591 502**	**3 613 429**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	42 948	186 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 196	107 870
Utrangering fönster	54 390	0
	226 534	293 983
Erhållen ränta	971	519
Erlagd ränta	-41 172	-17 222
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	186 333	277 280
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 982	-3 749
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	76 396	-19 255
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**247 747**	**254 276**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 559 088	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-2 559 088**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 898 930	-78 856
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**1 898 930**	**-78 856**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-412 410**	**175 420**
Likvida medel vid årets början	1 092 796	917 376
Likvida medel vid årets slut	680 386	1 092 796
	-412 410	**175 420**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 120 728	1 018 824
Hyresintäkt övrigt	5 000	15 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 646
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	5 292	15 665
Övriga primära intäkter och ersättningar	53	-17
	1 131 073	**1 051 518**

I Årsavgift ingår värme, vatten, sophämtning, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-20 293	-4 335
El	-29 805	-26 820
Uppvärmning	-209 030	-195 726
Vatten	-98 033	-84 907
Renhållning	-21 231	-28 655
TV, bredband, iptelefoni	-30 039	-30 032
Obligatoriska besiktningar	-29 800	0
Serviceavtal	-5 054	-4 170
Förvaltningskostnader	-81 105	-74 427
Försäkringar	-16 004	-12 435
Fastighetsskatt	-46 548	-44 010
Övriga driftskostnader	-10 065	-2 012
	-597 008	**-507 530**

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-45 125
Underhåll huskropp utvändigt	-99 375	0
	-99 375	**-45 125**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-66 456	-63 828
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-286
Kostnader överlåtelse och panter	-6 723	-15 683
Föreningsverksamhet	-4 028	-9 139
Medlemsavgifter HSB	-17 121	-16 690
	-108 328	**-120 626**

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-44 200	-41 200
Vicevärdsarvode	-26 762	-17 517
Övriga arvoden	-2 000	-3 200
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-23 867	-19 337
	-99 829	**-84 254**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-129 196	-107 870
	-129 196	**-107 870**

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Utrangering fönster	-54 390	0
	-54 390	**0**

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2055	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 797 321	4 797 321
Årets försäljning, utrangering fönster	-168 212	0
Årets investering byggnader	2 559 088	0
Ingående anskaffningsvärde mark	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 413 197**	**5 022 321**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 559 039	-2 451 169
Årets försäljning, utrangering fönster	113 822	0
Årets avskrivningar byggnader	-129 196	-107 870
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 574 413**	**-2 559 039**
Utgående redovisat värde	**4 838 784**	**2 463 282**
Redovisade värden byggnader	4 613 784	2 238 282
Redovisade värden mark	225 000	225 000

Fastighetsbeteckning: Psilander 51

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1936	13 000 000	5 400 000	18 400 000	16 200 000
		13 000 000	**5 400 000**	**18 400 000**	**16 200 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 270 000	2 990 000
Summa ställda säkerheter	**3 270 000**	**2 990 000**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 201	18 917
	15 201	**18 917**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	16 369	16 004
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 811	4 810
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 452	17 120
	56 632	**37 934**

Not 13 BANK

Handelsbanken	10 468	7 223
	10 468	**7 223**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,68%	2026-12-30	1 229 862	59 142
Stadshypotek AB		2,85%	2026-03-16	497 500	10 000
Stadshypotek AB		2,77%	2027-09-30	1 500 000	0
				3 227 362	**69 142**

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**1 500 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		1 727 362
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		**1 727 362**
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		276 568
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		2 881 652
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	63 841	63 841
	63 841	**63 841**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 296	6 516
	3 296	**6 516**

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	59 600	51 956
Upplupna sociala avgifter	18 726	16 325
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 541	31 973
Upplupna räntekostnader	10 863	4 013
Upplupen revision	14 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	104 994	75 083
	239 724	**192 850**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-16
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Holm | Jens Söderström | Jesper Andersson

Johanna Öhlund | Kenni Andersson | Magnus Öhlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ludvig Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Psilander i Karlskrona, org.nr. 735000-2056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Psilander i Karlskrona 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 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 Brf Psilander i Karlskrona 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 revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Karlskrona

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ludvig Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Psilander i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Öhlund
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 17:33:23

Johanna Öhlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:21:36

Jens Söderström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 20:47:43

Kenni Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 07:52:20

Jesper Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:26:38

Fredrik Holm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 09:10:43

Ludvig Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 12:27:47

Tim Sjöö
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 13:44:50

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Psilander i Karlskrona signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ludvig Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 12:26:54

Tim Sjöö
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 13:44:22

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.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.