Årsredovisning för

HSB brf Dovhjorten i Karlskoga

716411-5813

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



Innehållsförteckning: **Sida**

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dovhjorten 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 Roland Söder. Fastighetsskötare har varit Krister Lindgren. Inre förvaltning har skötts av Lena Wall. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningstämma hölls 2025-06-23.

Fastigheter

Föreningens fastighet Dovhjorten1 byggdes år 1952-54. Rotrenovering gjordes år 1989.

På fastigheten finns 10 bostadshus med tillsammans 19 trapphus med adresserna Hallänningsgatan 5 A-B, 7 A-B, 9 A-B, 11 A-B, 13 A-B, 15 A-B, 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B och 23.

Föreningens 150 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	*Antal (st)*	*Kvm*
1 r o k	36	1 440,00
2 r o k	73	4 217,50
3 r o k	38	2 710,50
4 r o k	3	263,00
	150	**8 631,00**

Lokaler: 25 st
Garage: 63 st
P-platser: 90 st

Taxeringsvärdet är 59 908 tkr varav byggnadsvärdet är 45 326 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 2025-09-08.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar
År
2016 - Hissbyte
2020 - Hissbyte, hus 19
2020 - OVK
2021 - Byte av 2 tvättmaskiner.
2022 - Modernisering 3 undercentraler
2023 - Porttelefon/passersystem
2023 - Åkgräsklippare
2024 - Traktor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 151 (151) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Robin Jarl	ordförande
Christina Gadde	ledamot
Kent Carlsson	ledamot
Håkan Åström	ledamot
Ulf Blomstrand	ledamot
Camilla Österholm	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Christina Gadde, Kent Carlsson och Håkan Åström.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Robin Jarl, Christina Gadde, Linda Wahlström, Johan Röjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Alf Marcusson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Deltog ej.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen.

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

Byte värmeväxlare.
Målning och byte armaturer, garage.
Rengöring ventilation, OVK.
Takbehandling.
Trädgårdstjänst.

Aktiviteter

Inget under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 9,1% 2025.

Framtida underhåll

Ventiler för att kunna stänga av vatten.
Ventiler för att reglera element i lägenheterna.
Hissbyte.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 381 tkr.

Årsavgifterna höjs 2026-01-01 med 1%.

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	9 032	8 351	8 198	7 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-405	-384	650	709
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	988	907	890	841
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	605	561	531	472
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	3 534	3 599	3 665	3 729
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 010	3 021	3 076	-
Likviditet i % **	264	337	351	343
Soliditet i % ***	18	19	19	18
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	169	154	165	-
Räntekänslighet *****	4	4	4	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta ******	316	298	259	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	94	92	91	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.
** 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.

Upplysning vid förlust

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

Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid årets ingång	2 263 188	129 718	2 720 453	3 107 420	-384 325
Disposition enligt stämmobeslut				-384 325	384 325
Reservering till fond för YU enl.plan			356 000	-356 000	
Ianspråktagande av fond för YU			-970 992	970 992	
Årets resultat					-404 599
Belopp vid årets utgång	**2 263 188**	**129 718**	**2 105 461**	**3 338 087**	**-404 599**

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 723 095
Årets resultat	-404 599
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-356 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond	970 992
Summa till stämmans förfogande	**2 933 488**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 933 488
Summa	**2 933 488**

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*	9 031 717	8 351 050
Övriga rörelseintäkter	*3*	12 005	133 981
		9 043 722	8 485 031
Fastighetskostnader			
Drift	*4*	-5 218 452	-4 840 077
Underhåll	*5*	-970 992	-881 977
Personalkostnader	*6*	-1 282 123	-1 264 893
Avskrivningar	*7*	-1 150 776	-1 082 024
Rörelseresultat		421 379	416 060
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	151 238	204 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-977 216	-1 005 140
Resultat efter finansiella poster		-404 599	-384 325
Årets resultat		**-404 599**	**-384 325**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-404 599	-384 325
Reservering till fond för yttre underhåll	-356 000	-329 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	970 992	881 977
Resultat efter fondförändring	**210 393**	**168 652**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	30 950 593	30 320 715
Pågående nyanläggningar	*11*	98 185	-
Inventarier	*12*	408 808	470 712
		31 457 586	30 791 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		31 457 587	30 791 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 300	9 814
Avräkningsfordran		1 689 787	3 024 362
Aktuell skattefordran		6 805	2 009
Övriga fordringar	*13*	26 644	257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	400 911	327 517
		2 125 447	3 363 959
Kortfristiga placeringar	*15*	6 400 000	6 400 000
Kassa och bank	*16*	986 149	963 286
Summa omsättningstillgångar		9 511 596	10 727 245
SUMMA TILLGÅNGAR		40 969 183	41 518 673

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 263 188	2 263 188
Upplåtelseavgifter		129 718	129 718
Fond för yttre underhåll		2 105 461	2 720 453
		4 498 367	5 113 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 338 087	3 107 420
Årets resultat		-404 599	-384 325
		2 933 488	2 723 095
Summa eget kapital		7 431 855	7 836 454
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	25 009 063	19 355 652
		25 009 063	19 355 652
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	5 490 262	11 709 197
Leverantörsskulder		220 833	97 978
Övriga skulder	*18*	241 589	235 905
Fond för inre underhåll	*19*	957 443	906 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	1 618 138	1 377 344
		8 528 265	14 326 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 969 183	41 518 673

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-404 599	-384 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 150 776	1 082 024
	746 177	697 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**746 177**	**697 699**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-96 064	-1 690
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	420 633	34 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 070 746**	**730 568**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 816 935	-475 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 816 935**	**-475 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-565 524	-565 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-565 524**	**-565 524**
Årets kassaflöde	**-1 311 713**	**-309 956**
Likvida medel vid årets början	**10 387 648**	**10 697 604**
Likvida medel vid årets slut	**9 075 935**	**10 387 648**

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 i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Markanläggningar
Avskrivning på parkeringsplatser sker enligt en rak avskrivningsplan på 10 år. Laddboxar rak avskrivningsplan 10 år.

Maskiner och inventarier
Avskrivning traktor sker enligt en rak avskrivningsplan på 10 år. Övriga maskiner rak avskrivningsplan 5 år.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	8 470 908	7 764 264
Hyror	528 650	531 340
Elavgifter	193 125	198 307
Försäljning el, laddstolpar	2 904	3 411
Summa	9 195 587	8 497 322
Avsättning till fond för inre underhåll	-135 800	-134 502
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-10 760	-11 770
Avgiftsbortfall, bostäder	-17 310	-
Summa	**9 031 717**	**8 351 050**

I årsavgifter ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Återbäring Länsförsäkringar	-	16 464
Överlåtelseavgifter	11 975	29 700
Ersättning sjuklönekostnader	-	9 677
Försäljning traktor	-	69 000
Övrigt	30	9 140
Summa	**12 005**	**133 981**

Not 4 Drift

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	59 134	86 709
Reparationer och löpande underhåll	708 567	485 217
Uppvärmning	1 686 892	1 615 211
El	818 098	819 118
Vatten	701 125	631 686
Sophämtning	159 942	137 234
Övriga avgifter	285 539	275 944
Förvaltningskostnader	354 243	360 258
Kommunal fastighetsavgift	201 480	200 890
Övrigt	243 432	227 810
Summa	**5 218 452**	**4 840 077**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 20 100 kr (21 399 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	970 992	881 977
Summa	**970 992**	**881 977**

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	57 759	55 863
Vicevärdsarvode	129 960	124 360
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	3 112	3 010
Löner och övriga ersättningar	612 590	617 586
Sociala kostnader	265 202	255 775
Uttagsskatt	213 500	208 299
Summa	**1 282 123**	**1 264 893**

Medelantalet anställda

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Anställda	1,5	1,5
Totalt	**1,5**	**1,5**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser		
Fastigo	12 312	12 182
Summa	**12 312**	**12 182**

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader	1 067 572	998 820
Markanläggningar	21 300	21 300
Inventarier	61 904	61 904
Summa	**1 150 776**	**1 082 024**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter	150 980	204 729
Ränteintäkter, skattekonto	258	26
Summa	**151 238**	**204 755**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader långfristiga skulder	977 053	1 004 670
Räntekostnader, skattekonto	163	470
Summa	**977 216**	**1 005 140**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	51 903 064	51 903 064
-Nyanskaffningar, byggnad	1 718 750	-
-Vid årets början, mark	1 765 375	1 765 375
-Vid årets början, markanläggning	213 000	213 000
	55 600 189	53 881 439
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 560 724	-22 540 604
-Årets avskrivning enligt plan	-1 088 872	-1 020 120
	-24 649 596	-23 560 724
Redovisat värde vid årets slut	**30 950 593**	**30 320 715**
Bokfört värde byggnader	29 146 368	28 495 190
Bokfört värde mark	1 765 375	1 765 375
Bokfört värde markanläggning	38 850	60 150
Summa	**30 950 593**	**30 320 715**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 59 908 000. Värdeår 1972.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	44 000 000	12 800 000	56 800 000
Lokaler	1 326 000	1 782 000	3 108 000
	45 326 000	**14 582 000**	**59 908 000**

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	*2024-12-31*
-Investeringar	98 185	-
Redovisat värde vid årets slut	**98 185**	**-**

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	806 616	537 866
-Nyanskaffningar	-	475 000
-Avyttringar och utrangeringar	-	-206 250
	806 616	806 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-335 904	-480 250
-Avyttringar och utrangeringar	-	206 250
-Årets avskrivning enligt plan	-61 904	-61 904
	-397 808	-335 904
Redovisat värde vid årets slut	**408 808**	**470 712**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	26 644	257
Summa	**26 644**	**257**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Tele2	33 292	32 769
Länsförsäkringar	160 638	154 463
Securitas	18 128	16 965
Merförbrukning el	20 432	26 460
Ränteintäkter	168 421	96 860
Summa	**400 911**	**327 517**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	1,85 %	2025-02-24--2026-02-23	300 000	300 000
Bunden placering	1,85 %	2025-01-16--2026-01-15	800 000	800 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-09--2026-03-08	300 000	300 000
Bunden placering	1,85%	2025-01-18--2026-01-17	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,70%	2025-09-29--2026-09-28	4 000 000	4 000 000
Summa			**6 400 000**	**6 400 000**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Företagskonto Swedbank	1 000	963 286
Företagskonto Handelsbanken	985 149	-
Summa	**986 149**	**963 286**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek	4,20%	2027-03-30	2027-03-30	1 607 548	1 637 228
Stadshypotek	3,18%	2028-10-30	2028-10-30	5 257 894	5 325 958
Stadshypotek	3,13%	2028-09-30	2028-09-30	2 747 837	2 779 513
Stadshypotek	3,23%	2029-09-30	2029-09-30	5 456 136	5 522 472
Stadshypotek	3,40%	2028-12-30	2028-12-30	1 168 800	1 252 000
Stadshypotek	4,80%	2026-10-30	2026-10-30	2 091 481	2 146 885
Stadshypotek	3,53%	2029-01-30	2029-01-30	2 062 900	2 121 840
Stadshypotek	3,46%	2029-12-01	2029-12-01	2 064 482	2 123 470
Stadshypotek	3,15%	2027-10-30	2027-10-30	2 490 611	2 536 171
Stadshypotek	3,15%	2027-10-30	2027-10-30	1 752 499	1 775 299
Stadshypotek	1,76%	2026-09-30	2026-09-30	2 747 837	2 779 513
Stadshypotek	1,77%	2026-12-30	2026-12-30	174 500	176 500
Stadshypotek	3,15%	2028-10-30	2028-10-30	876 800	888 000
				30 499 325	31 064 849
Avgår kortfristig del				-5 490 262	-11 709 197
Summa				**25 009 063**	**19 355 652**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	25 009 063	19 355 652
Kortfristig del exklusive amorteringar	4 924 738	11 143 673
Amorteringar nästa år	565 524	565 524
	30 499 325	**31 064 849**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 262 100	2 262 100
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	27 671 700	28 237 200

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	45 143 000	45 143 000
Varav i eget förvar	-	-
	45 143 000	**45 143 000**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Preliminärskatt personal	10 884	10 871
Arbetsgivaravgift	16 479	16 167
Mervärdesskatt (uttagsskatt ingår)	214 226	208 867
Summa	**241 589**	**235 905**

Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	*2024-12-31*
Belopp vid årets ingång	906 143	887 044
Årets avsättning	135 800	134 502
Uttag under året	-84 500	-115 403
Belopp vid årets utgång	**957 443**	**906 143**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
BoRevision revisionsarvode	20 200	19 600
Luleå Energi	29 889	30 387
Karlskoga Energi & Miljö	320 530	306 862
Karlskoga Alltjänst	61 334	-
Bravida	218 750	-
Upplupna räntor	94 796	117 224
Löneskatt	20 672	12 251
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	59 275	134 455
Förskottsbetalda avgifter/hyror	792 692	756 565
Summa	**1 618 138**	**1 377 344**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026- 04-23

Robin Jarl

Christina Gadde

Kent Carlsson

Håkan Åström

Camilla Österholm

Ulf Blomstrand

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-04-27

Alf Marcusson

Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dovhjorten i Karlskoga, org.nr. 716411-5813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dovhjorten 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 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.

SA

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 Dovhjorten 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 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.

Örebro den 27 / 4 2026

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alf Marcusson
Av föreningen vald revisor