Årsredovisning för

HSB brf Kråkan i Karlskoga

716453-1043

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



Innehållsförteckning: **Sida**

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB brf Kråkan 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 under året har varit Leif Thörnqvist samt Per-Åke Eriksson.

Städeriet sköter städning och Bohults Fastighetsförvaltning AB den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Fastigheter

Föreningens fastighet Kråkan 7 byggdes år 1992 - 93.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adress Hotellgatan 12.

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	*Antal (st)*	*m²*
2 r o k	10	684,60
3 r o k	20	1 722,00
	30	**2 406,60**

Garage: 15 st
P-platser: 8 st

Taxeringsvärdet är 26.192 tkr varav byggnadsvärdet är 21.036 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 2025-09-23.

Tidigare genomförda underhållsåtgärder
2019 - Byte av undercentral
2019 - Ny mur och staket
2021 - Renovering och uppdatering av hiss
2023 - Nybyggnad carport
2024 - Byte 8 st garageportar utegarage markplan

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Per-Åke Eriksson	ordförande
June Fors	sekreterare
Sune Wennström	ledamot
Leif Thörnqvist	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Åke Eriksson och Sune Wennerström.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Åke Eriksson, Leif Thörnqvist, Linda Wahlström, Johan Röjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Börje Jonsson, ingen revisorssuppleant utsedd, samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Sune Wennerström var representant.

Valberedning

Valberedningen har varit Mona Nilsson ordförande/sammankallande samt Lars-Göran Fredriksson ledamot.

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 2025-09-23.

Årets underhåll

Upprustning av pentry i gemensamhetslokal med installation av diskmaskin.
Ljuddämpande åtgärder i gemensamhetslokal, plattor i tak och heltäckningsmatta på golv, samt målning av väggar och byte av taklampor.

Framtida underhåll

Löpande underhåll av ventilationsystemet med obligatorisk OVK vart 3e år.

Aktiviteter

HSB Brf Kråkans adventskaffe 9 december 2025.
Bostadsrättshavarna har anordnat veckovisa fikaträffar under hösten i gemensamhetslokalen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 2% 2025.

Garage i källare höjdes med 15 kronor/månad 2025.

Carport höjdes med 5 kronor/månad 2025.

Utegarage höjdes med 10 kronor/månad 2025.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett behov av underhållsåtgärder på 83 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2025.

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

Carport, Utegarage och Källargarage beräknas höjas med 2% 2026-01-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	2 094	2 052	2 022	1 978
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	175	-5	166
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	879	862	853	832
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	499	450	460	384
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 407	4 595	4 781	4 959
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 007	4 178	4 348	-
Likviditet i % *	367	354	343	388
Soliditet i % **	55	54	53	52
Sparande, kr/kvm, totalyta***	207	257	236	-
Räntekänslighet****	5	5	5,6	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	234	224	197	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %******	96	95	94	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.
** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.
*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.
**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.
***** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.
****** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid årets ingång	3 308 000	1 443 436	9 025 999	174 619
Disposition enligt stämmobeslut			174 619	-174 619
Reservering till fond för YU enl.plan		78 000	-78 000	
Extra avsättning till fond för YU		-56 117	56 116	
Ianspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				57 226
Belopp vid årets utgång	**3 308 000**	**1 465 319**	**9 178 734**	**57 226**

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	9 200 617
Årets resultat	57 226
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-78 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	56 117
Summa till stämmans förfogande	**9 235 960**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	9 235 960
	9 235 960

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*	2 094 120	2 051 513
Övriga rörelseintäkter	*3*	4 893	10 034
		2 099 013	2 061 547
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*4*	-1 200 156	-1 082 574
Underhåll	*5*	-56 117	-35 000
Personalkostnader	*6*	-103 101	-99 420
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-435 003	-435 000
Övriga rörelsekostnader	*8*	-	-35 059
Rörelseresultat		304 636	374 494
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	39 890	60 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-287 300	-260 599
Resultat efter finansiella poster		57 226	174 619
Årets resultat		**57 226**	**174 619**

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	57 226	174 619
Reservering till fond för yttre underhåll	-78 000	-102 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	56 117	35 000
Resultat efter fondförändring	**35 343**	**107 619**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark, markanläggningar	*11*	21 256 658	21 691 661
Inventarier	*12*	-	-
		21 256 658	21 691 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		21 256 659	21 691 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningsfordran		1 485 249	1 465 718
Övriga fordringar	*13*	40	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	77 208	93 078
		1 562 497	1 559 050
Kortfristiga placeringar	*15*	1 900 000	1 900 000
Kassa och bank	*16*	525 377	529 972
Summa omsättningstillgångar		3 987 874	3 989 022
SUMMA TILLGÅNGAR		25 244 533	25 680 684

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 308 000	3 308 000
Fond för yttre underhåll		1 465 319	1 443 436
		4 773 319	4 751 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 178 734	9 025 999
Årets resultat		57 226	174 619
		9 235 960	9 200 618
Summa eget kapital		14 009 279	13 952 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	5 150 500	5 427 500
		5 150 500	5 427 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	5 452 000	5 627 000
Leverantörsskulder		18 315	21 401
Aktuell Skatteskuld		6 033	4 688
Övriga skulder	*18*	2 829	18 655
Fond för inre underhåll	*19*	327 363	356 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	278 214	273 033
		6 084 754	6 301 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 244 533	25 680 684

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	57 226	174 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	435 003	470 059
	492 229	644 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**492 229**	**644 678**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 083	42 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 376	-12 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**466 936**	**675 114**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-101 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-101 600**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-452 000	-452 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-452 000**	**-452 000**
Årets kassaflöde	**14 936**	**121 514**
Likvida medel vid årets början	**3 895 691**	**3 774 177**
Likvida medel vid årets slut	**3 910 627**	**3 895 691**

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran och kortfristiga placeringar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till 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 och markanläggning
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. Avskrivning staket, carport sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan. Avskrivning El laddstolpar sker enligt en 10-årig avskrivningsplan. Avskrivning garageportar sker enligt en 20-årig avskrivningsplan. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,4%.

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	2 114 461	2 073 036
Hyror	76 788	73 288
El laddstolpar	11 232	11 289
Summa	2 202 481	2 157 613
Avsättning till fond för inre underhåll	-107 201	-106 100
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-1 160	-
Summa	**2 094 120**	**2 051 513**

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Överlåtelseavgifter	3 900	5 200
Övrigt	993	4 834
Summa	**4 893**	**10 034**

I övrigt ingår återbäring från Länsförsäkringar med 0 kr (3 829 kr)

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	119 479	121 556
Reparationer och löpande underhåll	153 326	85 784
Uppvärmning	277 421	265 634
El	243 581	254 700
Vatten	99 447	71 160
Sophämtning	43 830	40 394
Fastighetsförsäkring, kabel tv	67 647	64 838
Förvaltningskostnader	107 098	104 684
Kommunal fastighetsavgift	57 530	54 870
Övrigt	30 797	18 954
Summa	**1 200 156**	**1 082 574**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 15.717 kr (13.519 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	56 117	35 000
Summa	**56 117**	**35 000**

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Styrelsearvode enligt stämmoprotokoll	31 920	31 920
Vicevärdsarvode	45 564	43 664
Revisionsarvode enligt stämmobokslut	3 050	2 950
Övriga arvoden, ersättningar	10 988	9 588
Sociala kostnader	11 579	11 298
Summa	**103 101**	**99 420**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader	397 049	397 048
Markanläggningar	37 954	37 952
Summa	**435 003**	**435 000**

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Utrangeringar	-	35 059
Summa	**-**	**35 059**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter	39 888	60 658
Ränteintäkter, skattekonto	2	66
Summa	**39 890**	**60 724**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader långfristiga skulder	287 300	260 599
Summa	**287 300**	**260 599**

Not 11 Byggnader, mark, markanläggningar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	28 336 255	28 324 145
-Nyanskaffningar, byggnad	-	101 600
-Utrangeringar, byggnad	-	-89 490
-Vid årets början, mark	1 380 000	1 380 000
-Vid årets början, markanläggning	657 967	657 967
	30 374 222	30 374 222
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 682 561	-8 301 992
-Årets avskrivning enligt plan	-435 003	-435 000
-Utrangeringar, byggnad	-	54 431
	-9 117 564	-8 682 561
Redovisat värde vid årets slut	**21 256 658**	**21 691 661**
Bokfört värde byggnader	19 443 925	19 840 974
Bokfört värde mark	1 380 000	1 380 000
Bokfört värde markanläggning	432 733	470 687
Summa	**21 256 658**	**21 691 661**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 26 192 000. Värdeår 1993.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	20 800 000	4 811 000	25 611 000
Lokaler	236 000	345 000	581 000
	21 036 000	**5 156 000**	**26 192 000**

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	114 233	114 233
	114 233	114 233
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-114 233	-114 233
	-114 233	-114 233
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	40	254
Summa	**40**	**254**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Tele2	7 715	7 648
Länsförsäkringar	38 721	37 056
Ränteintäkter	30 772	48 374
Summa	**77 208**	**93 078**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,85%	2025-01-13--2026-01-12	600 000	600 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-01--2026-02-28	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-01--2026-02-28	300 000	300 000
			1 900 000	**1 900 000**

Placering som omsätts 2026-01-12 får på 12 mån en ränta med 1,65%.

Not 16 Kassa och Bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handkassa	2 000	2 000
Företagskonto Swedbank	421	527 972
Företagskonto Handelsbanken	522 956	-
Summa	**525 377**	**529 972**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Swedbank Hyp	1,43%	2026-12-22	2026-12-22	3 200 000	3 400 000
Swedbank Hyp	3,90%	2028-03-24	2028-03-24	3 150 000	3 150 000
Swedbank Hyp	3,41%	2028-11-24	2028-11-24	252 500	454 500
Swedbank Hyp	1,81%	2027-12-22	2027-12-22	1 975 000	2 000 000
Swedbank Hyp	3,29%	2026-12-22	2026-12-22	2 025 000	2 050 000
				10 602 500	11 054 500
Avgår kortfristig del				-5 452 000	-5 627 000
Summa				**5 150 500**	**5 427 500**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	5 150 500	5 427 500
Kortfristig del exklusive amorteringar	5 000 000	5 175 000
Amorteringar nästa år	452 000	452 000
	10 602 500	**11 054 500**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 050 500	1 252 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	9 100 000	9 350 000

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	26 000 000	**26 000 000**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Preliminärskatt personal	2 110	12 518
Arbetsgivaravgift	719	6 137
Summa	**2 829**	**18 655**

Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	*2024-12-31*
Belopp vid årets ingång	356 353	367 804
Årets avsättning	107 200	106 099
Uttag under året	-136 190	-117 550
Belopp vi årets utgång	**327 363**	**356 353**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
BoRevision revisionsarvode	13 924	11 832
Upplupna räntor	14 074	14 981
Förskottsbetalda avgifter/hyror	179 576	175 814
Karlskoga Energi och Miljö	60 543	59 697
Luleå Energi	10 097	10 709
Summa	**278 214**	**273 033**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026- 02-04

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-02-17

Per-Åke Eriksson

June Fors

Sune Wennerström

Leif Thörnkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-02-23

Börje Jonsson
Av föreningen vald revisor

Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN
Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN
Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finaniseras (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 framgå även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER
Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER
Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kråkan i Karlskoga, org.nr. 716453–1043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 Kråkan 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 23/2 2026

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Jonsson
Av föreningen vald revisor