

Årsredovisning för

HSB brf Traktorn i Karlskoga

776400-0803

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



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Traktorn 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 Danny Lekmyr. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Alltjänst. Städning av TS Lokalvård.

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Fastigheter

Föreningens fastighet Traktorn 1 byggdes år 1950-51.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 13 trapphus med adresserna Kilstavägen 1 A -C, Kamratstigen 2 A - B, 4 A - B, 6 A - C, Såningsvägen 2, 4 A - B.

Föreningens 102 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	24	732
2 r o k	36	1 932
3 r o k	36	2 553
4 r o k	6	555
	102	5 772

Lokaler: 5 st
Garage: 66 st
P-platser: 41 st

Taxeringsvärdet är 38 253 tkr varav byggnadsvärdet är 28 200 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 inte 2025.

Energideklaration är utförd år 2019. 

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1999/2000 - Stambyte
2013 - Byte av tvättmaskinspark
2014 - Byte av garagefasader
2014 - Inplåtning av skortstenar
2016 - Tvättning fasader
2017 - Byte av garagetak
2019 - Underhållsreparationer av balkonger
2020 - Tvättning garageportar samt fasader
2023 - Nya tvättmaskiner
2023 - Nya p-platser och 6 st laddstolpar
2024 - Nytt passersystem

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 103 (103) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Chrster Jansson	ordförande
Thomas Thern	vice ordförande
Emelie Nyström	sekreterare
Danny Lekmyr	ledamot
Jennifer Blevins	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thomas Thern, Emelie Nyström, Jennifer Blevins och Danny Lekmyr.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Jansson, Thomas Thern, Linda Wahlström, Johan Röjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ulrica Bengtsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Christer Jansson och Thomas Thern.

Valberedning

Vakans.

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

Relining på Kilstavägen 1.
Asfaltering på Såningsvägen.

Framtida underhåll

Relining på Såningsvägen 2 och 4.
Målning på parkeringsrutor.

Aktiviteter

Städhelg med hyrd container.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4% under 2025.

P-plats motorvärmare, p-plats utan motorvärmare och hyror för garage var oförändrat under 2025.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 221 tkr.

Årsavgifterna höjs med 6% fr o m 2026-01-01.

P-plats motorvärmare, p-plats utan motorvärmare och hyror för garage beräknas vara oförändrat under 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 479	4 335	4 121	4 123	4 040
Resultat efter finansiella poster, tkr	-107	-18	-736	188	370
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	706	680	653	653	640
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	637	621	643	554	530
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	1 036	1 090	1 144	1 199	1 253
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	831	875	918	-	-
Likviditet i % *	232	304	331	448	433
Soliditet i % **	34	33	32	36	34
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	64	65	16	-	-
Räntekänslighet i % ****	1	2	2	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	304	292	257	-	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i % *****	92	91	88	-	-

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

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

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

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

***** I energikostnaden 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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	227 940	32 600	707 214	2 797 613	-18 017
Disposition enligt stämmobeslut				-18 017	18 017
Reservering till fond för YU enl.plan			211 000	-211 000	
lanspråktagande av fond för YU			-162 432	162 432	
Årets resultat					-106 588
Belopp vid årets utgång	227 940	32 600	755 782	2 731 028	-106 588

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Upplysning vid förlust

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

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 779 596
Årets resultat	-106 588
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-211 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	162 432
Summa till stämmans förfogande	2 624 440
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 624 440
	2 624 440

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	4 479 141	4 334 811
Övriga rörelseintäkter	3	21 328	32 069
		<u>4 500 469</u>	<u>4 366 880</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 677 752	-3 583 095
Underhåll	5	-162 432	-125 875
Personalkostnader	6	-248 917	-232 380
Avskrivningar	7	-415 593	-374 416
Rörelseresultat		<u>-4 225</u>	<u>51 114</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	59 167	79 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-161 530	-149 000
Resultat efter finansiella poster		<u>-106 588</u>	<u>-18 017</u>
Årets resultat		<u>-106 588</u>	<u>-18 017</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	-106 588	-18 017
Reservering till fond för yttre underhåll	-211 000	-186 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	162 432	125 875
Resultat efter fondförändring	<u>-155 156</u>	<u>-78 142</u>

kar

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	7 334 945	6 710 900
Inventarier	11	-	10 263
		<u>7 334 945</u>	<u>6 721 163</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 334 946</u>	<u>6 721 164</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 470	11 480
Avräkningsfordran		43 262	1 003 708
Övriga fordringar	12	4 666	253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	229 301	205 726
		<u>285 699</u>	<u>1 221 167</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 600 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>	15	573 591	651 261
Summa omsättningstillgångar		<u>3 459 290</u>	<u>4 472 428</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 794 236</u>	<u>11 193 592</u>

Ben

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		227 940	227 940
Upplåtelseavgifter		32 600	32 600
Fond för yttre underhåll		755 782	707 214
		<u>1 016 322</u>	<u>967 754</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 731 028	2 797 613
Årets resultat		-106 588	-18 017
		<u>2 624 440</u>	<u>2 779 596</u>
Summa eget kapital		<u>3 640 762</u>	<u>3 747 350</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 335 242	4 287 698
		<u>3 335 242</u>	<u>4 287 698</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 641 798	2 003 512
Leverantörsskulder		54 569	32 034
Aktuell skatteskuld		439	6 377
Övriga skulder	17	67 055	63 022
Fond för inre underhåll	18	348 417	319 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	705 954	733 631
		<u>3 818 232</u>	<u>3 158 544</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 794 236</u>	<u>11 193 592</u>

hac

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-106 588	-18 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	415 593	374 416
	<u>309 005</u>	<u>356 399</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	309 005	356 399
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 978	-7 066
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	21 402	-162 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 429	186 924
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 029 375	-811 168
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 029 375	-811 168
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-314 170	-314 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 170	-314 140
Årets kassaflöde	-1 038 116	-938 384
Likvida medel vid årets början	4 254 969	5 193 353
Likvida medel vid årets slut	3 216 853	4 254 969

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, 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. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,7 %.

Garage rak avskrivningsplan 30 år t o m år 2036. Laddstolpar och nya p-platser sker enligt rak avskrivningsplan på 10 år. Passersystem sker enligt rak avskrivningsplan på 10 år. Relining sker enligt rak avskrivningsplan på 25 år.

Inventarier

Avskrivning sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, 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	4 075 800	3 925 698
Hyror	452 679	439 787
Fsg elladdning (laddstolpar)	5 396	12 770
Kontroll- & P-avgifter QSecurity	1 761	5 308
Summa	4 535 636	4 383 563
Avsättning till fond för inre underhåll	-44 201	-43 801
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-12 294	-4 951
Summa	4 479 141	4 334 811

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring LF/ers skada LF	10 460	11 740
Överlåtelseavgifter	8 600	20 325
Övrigt	2 268	4
Summa	21 328	32 069

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	380 110	391 660
Reparationer och löpande underhåll	253 371	218 723
Uppvärmning	1 198 027	1 147 062
El	585 454	574 591
Vatten	403 733	380 028
Sophämtning	114 152	115 336
Fastighetsförsäkringar, KabelTV	201 834	193 341
Förvaltningskostnader	268 526	284 283
Kommunal fastighetsavgift	133 330	131 800
Övrigt	139 215	146 271
Summa	3 677 752	3 583 095

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 421 kr (15 945 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	162 432	125 875
Summa	162 432	125 875

Handwritten signature

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	90 896	85 395
Vicevärdsarvode	83 124	82 389
Löner och andra ersättningar	13 971	9 391
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	1 300	1 244
Sociala kostnader	59 626	53 961
Summa	248 917	232 380

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	388 539	347 363
Markanläggningar	16 791	16 791
Inventarier	10 263	10 262
Summa	415 593	374 416

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	59 037	79 848
Ränteintäkter, skattekonto	130	21
Summa	59 167	79 869

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	161 319	148 394
Räntekostnader, skattekonto	211	266
Övrigt	-	340
Summa	161 530	149 000

Handwritten signature

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	22 962 848	22 151 680
-Nyanskaffningar, byggnad	1 029 375	811 168
-Vid årets början, mark	162 625	162 625
-Vid årets början, markanläggning	376 007	376 007
	<u>24 530 855</u>	<u>23 501 480</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 790 580	-16 426 426
-Årets avskrivning enligt plan	-405 330	-364 154
	<u>-17 195 910</u>	<u>-16 790 580</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 334 945	6 710 900
Bokfört värde byggnader	7 054 783	6 413 947
Bokfört värde mark	162 625	162 625
Bokfört värde markanläggningar	117 537	134 328
Summa	7 334 945	6 710 900

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 38 253 000 kr. Värdeår 1950.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	27 000 000	8 600 000	35 600 000
Lokaler	1 200 000	1 453 000	2 653 000
	<u>28 200 000</u>	<u>10 053 000</u>	<u>38 253 000</u>

Not 11 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	172 873	172 873
	<u>172 873</u>	<u>172 873</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-162 610	-152 348
-Årets avskrivning enligt plan	-10 263	-10 262
	<u>-172 873</u>	<u>-162 610</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	10 263

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 666	253
Summa	4 666	253

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele2	21 366	21 011
Länsförsäkringar	115 473	111 784
Q Security	30 603	27 564
Ränteintäkter	61 859	45 367
Summa	229 301	205 726

Handwritten signature

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga,				
Bunden placering	1,70 %	2025-08-25--2026-08-23	700 000	700 000
Bunden placering	1,85%	2025-02-24--2026-02-23	1 400 000	1 400 000
Bunden placering	1,70%	2025-09-12--2026-09-11	500 000	500 000
Summa			2 600 000	2 600 000

Not 15 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	547 946	637 228
Handkassa	7 715	8 385
Swish-konto	17 930	5 648
Summa	573 591	651 261

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank Hypotek	2,15%	2026-11-25	2026-11-25	720 831	720 831
Stadshypotek	4,16%	2028-03-30	2028-03-30	698 450	730 810
Swedbank Hypotek	3,61%	2027-11-25	2027-11-25	528 218	528 218
Swedbank Hypotek	3,02%	2028-08-25	2025-08-25	220 668	237 668
Swedbank Hypotek	2,07%	2026-12-22	2026-12-22	384 000	448 000
Nordea Hypotek	-	0	0	Löst/omplacerat	1 552 644
Swedbank Hypotek	1,95%	2026-09-24	2026-09-24	682 461	719 329
Stadshypotek	1,46%	2026-01-30	2026-01-30	677 818	714 462
Stadshypotek	2,78%	2027-03-30	2027-03-30	595 920	639 248
Swedbank Hypotek	3,11%	2027-05-25	2027-05-25	1 468 674	-
Summa				5 977 040	6 291 210
Avgår kortfristig del				-2 641 798	-2 003 512
Summa				3 335 242	4 287 698

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	3 335 242	4 287 698
Kortfristig del exklusive amorteringar	2 327 598	1 689 372
Amorteringar nästa år	314 200	314 140
	5 977 040	6 291 210

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 256 800	1 256 560
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	4 406 040	4 720 510

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	12 692 840	12 692 840
Varav i eget förvar	-	-
	12 692 840	12 692 840

Säkerhet för långfristig skuld till långgivare.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	30 387	28 398
Mervärdesskatt	4 841	6 552
Arbetsgivaravgift	31 827	28 072
Summa	67 055	63 022

Not 18 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	319 968	308 052
Årets avsättning	44 201	43 801
Uttag under året	-15 752	-31 885
Belopp vid årets utgång	348 417	319 968

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 455	14 034
Karlskoga Alltjänst	36 347	74 071
Karlskoga Energi & Miljö	213 956	221 651
Luleå Energi	21 093	20 427
Upplupna räntor	20 578	20 564
Förskottsbetalda avgifter/hyror	399 525	382 884
Summa	705 954	733 631

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om relining på Såningsvägen 2 och 4 till en kostnad på ca 1 miljon kr har antagits av styrelsen och arbetet kommer att påbörjas i början av 2026.

lme

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-11.

Årsredovisningen undertecknas av samtliga 2026-02-18



Christer Jansson



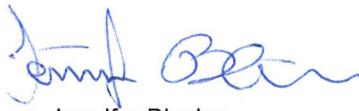
Thomas Thern



Danny Lekmyr



Emelie Nyström



Jennifer Blevins

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



Ulrica Bengtsson
Av föreningen vald revisor



Åsa Axell
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Traktorn i Karlskoga, org.nr. 776400-0803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Traktorn 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 Traktorn 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. Revisor 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



Ulrica Bengtsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

STÄLLDA PANTER

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

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