







Årsredovisning 2025

HSB Brf Kloo i Karlskrona

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kloo i Karlskrona med säte i Karlskrona org.nr. 735000-2098 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pantarholmen 11	1949-01-01	1949
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	232
6	p-platser	0
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 052
Totalt 21 objekt		**1 284**

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Laila Enge	Ordförande	2025-01-01
Birgitta Hertzberg	Ledamot	2025-01-01
Björn Lundberg	Ledamot	2025-01-01
Roland Andersson	Ledamot	2025-01-01
Ingemar Toresten	Ledamot	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roland Andersson, Björn Lundberg och Laila Enge.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Laila Enge, Birgitta Hertzberg, Björn Lundberg och Roland Bertil Andersson.

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

Valberedning har varit Laila Enge (sammankallande), Birgitta Hertzberg, Björn Lundberg samt Roland Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-03.

Julkaffe 9 december för medlemmar och boende i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Omläggning tak
2005	Ombyggnad av vatten- och avloppsstammar, badrum och extratoaletter
2007	Byte till 3-glasfönster
2011	Byte till säkerhetsdörrar och fastighets-/postboxar
2014	Underhåll av tak, bytt VVC-pump
2018	Modernisering av hiss
2022	Renovering av ytskikt på 2 ej inglasade balkonger samt yttre trappa till cykelrum/hyreslokal.
2025	Skyddsrum: Skyddsrumkontroll (HSB), skyddsrumstillsyn (MSB), ny säkrare golvbrunn (godkänd av MSB) samt nyindragning av vatten till skyddsrummet

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

Årtal	Åtgärd
2026	HSB kommer att försöka ta fram riktpris för fasadrenovering, tillsammans med diverse plåtarbeten, inför åtgärder som planeras tidigast 2027.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	181	119	164	165	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 053	1 084	1 115	1 145	1 176
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 285	1 323	1 361	1 399	1 435
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	221	227	189	178	178
Årsavgifter, kr/kvm	604	564	542	522	516
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	76	75	76	76
Totala intäkter, kr/kvm	645	607	596	565	555
Nettoomsättning, tkr	829	781	753	726	713
Resultat efter finansiella poster, tkr	134	37	103	110	124
Soliditet, %	60	58	56	55	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	27 305	0	0	27 305
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	994 966	0	254 000	1 248 966
S:a bundet eget kapital, kr	**1 022 271**	**0**	**254 000**	**1 276 271**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 105 280	36 901	-254 000	888 181
Årets resultat, kr	36 901	-36 901	134 192	134 192
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 142 181**	**0**	**-119 808**	**1 022 373**
S:a eget kapital, kr	**2 164 452**	**0**	**134 192**	**2 298 644**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 142 181
Årets resultat, kr	134 192
Reservation till underhållsfond, kr	-254 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 022 373**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 022 373**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	828 500	780 564
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**828 500**	**780 564**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-466 969	-489 037
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-21 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 406	-74 022
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-20 652	-16 952
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-98 581	-95 458
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-665 609**	**-696 654**
RÖRELSERESULTAT		**162 891**	**83 910**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 521	20 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 220	-67 606
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-28 699**	**-47 009**
ÅRETS RESULTAT		**134 192**	**36 901**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 618 900	2 670 656
Summa materiella anläggningstillgångar		2 618 900	2 670 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**2 619 400**	**2 671 156**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		645 708	488 388
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	33 312	32 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	40 399	32 897
Summa kortfristiga fordringar		719 418	554 192
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa		508	672
Bank	Not 13	7 208	5 464
Summa kassa och bank		7 716	6 136
Summa omsättningstillgångar		**1 227 134**	**1 060 328**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 846 534**	**3 731 484**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 305	27 305
Fond för yttre underhåll		1 248 966	994 966
Summa bundet eget kapital		1 276 271	1 022 271
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		888 181	1 105 280
Årets resultat		134 192	36 901
Summa fritt eget kapital		1 022 373	1 142 181
Summa eget kapital		**2 298 644**	**2 164 452**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	658 260	0
Summa långfristiga skulder		658 260	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		693 260	1 391 520
Medlemmarnas inre fond	Not 15	3	3
Leverantörsskulder		67 370	55 832
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 245	1 043
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 976	5 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	119 776	113 476
Summa kortfristiga skulder		889 630	1 567 032
Summa skulder		**1 547 890**	**1 567 032**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 846 534**	**3 731 484**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	162 891	83 910
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	98 581	95 458
	261 472	179 368
Erhållen ränta	19 649	20 836
Erlagd ränta	-51 259	-69 211
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	229 862	130 993
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 035	-3 501
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	24 897	-9 896
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**245 724**	**117 595**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-46 825**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-40 000**	**-40 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**158 899**	**77 595**
Likvida medel vid årets början	994 524	916 929
Likvida medel vid årets slut	1 153 424	994 524
	158 899	**77 595**

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	1 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	634 956	593 424
	Hyresintäkt lokaler	186 348	180 912
	Hyresintäkt garage och bilplatser	7 200	4 800
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	0	1 433
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-4	-5
		828 500	**780 564**

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-41 502	-63 589
	Sotning	-3 805	-5 960
	El	-36 222	-37 513
	Uppvärmning	-178 962	-170 016
	Vatten	-69 173	-84 023
	Renhållning	-8 425	-8 489
	TV, bredband, iptelefoni	-19 800	-19 497
	Serviceavtal	-15 547	-15 305
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 186	-6 155
	Förvaltningskostnader	-32 850	-30 647
	Försäkringar	-17 105	-14 359
	Fastighetsskatt	-33 902	-31 700
	Övriga driftskostnader	-3 490	-1 784
		-466 969	**-489 037**

Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll lokaler	0	-21 185
		0	**-21 185**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-11 512	-12 034
	Övriga förvaltningskostnader	-44 531	-41 753
	Kostnader överlåtelse och panter	0	-2 476
	Föreningsverksamhet	-1 678	-1 160
	Kontorsutrustning och -material	-2 838	-3 398
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-44	-840
	Konsulter	-5 746	0
	Förbrukningsinventarier	-385	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 521	-11 230
	Stämma och styrelse	-1 152	-1 132
		-79 406	**-74 022**

Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-10 000	-9 000
	Vicevärdsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga personalkostnader	-390	-420
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Sociala avgifter	-2 262	-1 532
		-20 652	**-16 952**

Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-98 581	-95 458
		-98 581	**-95 458**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 408 336	4 408 336
Årets investering byggnader	46 825	0
Ingående anskaffningsvärde mark	120 000	120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 575 161**	**4 528 336**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 857 680	-1 762 222
Årets avskrivningar byggnader	-98 581	-95 458
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 956 261**	**-1 857 680**
Utgående redovisat värde	**2 618 900**	**2 670 656**
Redovisade värden byggnader	2 498 900	2 550 656
Redovisade värden mark	120 000	120 000

Fastighetsbeteckning: Pantarholmen 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1949	10 400 000	3 945 000	14 345 000	12 608 000
Lokaler	1949	676 000	473 000	1 149 000	1 051 000
		11 076 000	**4 418 000**	**15 494 000**	**13 659 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 772 000	2 772 000
Summa ställda säkerheter	**2 772 000**	**2 772 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 312	32 907
	33 312	**32 907**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	18 581	17 105
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 650	1 650
Upplupna ränteintäkter	1 493	2 621
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 675	11 521
	40 399	**32 897**

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,15%	2026-11-11	500 000	500 000
			500 000	**500 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 13 BANK

Handelsbanken	7 208	5 464
	7 208	**5 464**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,23%	2027-03-30	678 260	20 000
Stadshypotek AB	3,25%	2026-04-14	673 260	20 000
			1 351 520	**40 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**658 260**
Nästa års amortering av långfristig skuld	20 000
Lån som ska konverteras inom ett år	673 260
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**693 260**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 151 520
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	3	6 440
Uttag	0	-6 437
	3	**3**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 245	1 043
	3 245	**1 043**

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	5 976	5 158
	5 976	**5 158**

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 228	28 005
Upplupna räntekostnader	8 270	12 309
Upplupen revision	11 500	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	71 778	62 162
	119 776	**113 476**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-16
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Birgitta Hertzberg

Björn Lundberg

Ingemar Toresten

Laila Enge

Roland Bertil Andersson

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

Alma Jedhammar
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kloo i Karlskrona, org.nr. 735000-2098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kloo i Karlskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Bostadsrättsförening Kloo i Karlskrona för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till underhållsfonden. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alma Jedhammar
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Laila Enge
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:30:15

Birgitta Hertzberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:55:06

Ingemar Toresten
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:52:57

Björn Lundberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 21:19:51

Roland Bertil Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:51:11

Alma Jedhammar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:52:14

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:11:41

Revisionsberättelse 2025

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

Alma Jedhammar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:50:55

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:11:25

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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