

Årsredovisning för  
**HSB brf Lötén i Karlskoga**  
776400-1876

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



**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Löten 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 Billy Fransson. Städning har Wärna haft ansvaret för. Samhall har haft hand om den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21 samt extra föreningsstämma 2025-08-26.

### Fastigheter

Föreningens fastigheter Löten 1, Löten 2 byggdes år 1969-1972.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Lötgårdarna 1-26.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	99	6 171,00
3 r o k	78	6 120,00
4 r o k	12	1 068,00
	<b>189</b>	<b>13 359,00</b>

-Lokaler: 16 st  
Garage: 213 st  
P-platser: 209 st

Taxeringsvärdet är 91 456 tkr varav byggnadsvärdet är 68 119 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 2025-08-19 och 2025-08-25.

Energideklaration är utförd 2019.

### Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År  
2002 Renovering av balkonger.  
2008 Fönsterbyten.  
2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.  
2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.  
2016 Ny belysning i samtliga trapphus.  
2019-2021 Rotrenovering.  
2023 Installation av säkerhetsdörrar SA

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

## Styrelsen samt suppleanter

Lars-Gunnar Nilsson	ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Madléne Hagelin	ledamot
Patric Pettersson	ledamot
Roger Karlsson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Karlsson, Roger Karlsson och Lars-Gunnar Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Lars-Gunnar Nilsson, Kerstin Karlsson, Johan Røjare, Linda Wahlström, Malin Sandberg två i förening.

## Revisor

Revisor har varit Ann-Kristin Karlsson samt BoRevision AB.

## Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representant vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Lars-Gunnar Nilsson, ersättare Kerstin Karlsson.

## Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist, ordförande samt Gullan Svahn. 

## 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

Nytt låssystem, kodlås-porttelefon.  
Nyläggning av två garagetak.  
Utbyte av utomhuslampor.  
Tilläggsasfaltering inom området.

### Aktiviteter

Årsmöte.  
Bokslutsmöte.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 6%, Hyror för garage och husvagnsplats höjdes med 50 kr per månad.

### Framtida underhåll

Renovering alternativt nybyggnad av cykelhus.  
Målning av väggar i trapphus.  
Omläggning av asfalt.

### Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 312 tkr.

Årsavgifterna höjs 2026-01-01 med 2,9%, Hyror för garage och husvagnsplats beräknas vara oförändrat under 2026.

SA

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	9 931	9 282	9 035	8 913
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 653	331	824	805
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	674	635	618	610
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	568	484	434	401
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 000	4 059	4 118	4 178
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 249	3 297	3 345	-
Likviditet i % **	241	251	283	318
Soliditet i % ***	25	26	26	25
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	64	101	127	-
Räntekänslighet *****	6	6	7	-
Energikostnad, kr/kvm totalyta *****	222	204	187	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	90	91	88	-

\* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.

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

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

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

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

\*\*\*\*\* I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

### Upplysning vid förlust

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

### Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	997 800	4 536 696	15 367 251	331 260
Disposition enligt stämmobeslut			331 260	-331 260
Reservering till fond för YU enl.plan		184 000	-184 000	
lanspråktagande av fond för YU		-1 434 178	1 434 178	
Årets resultat				-1 652 560
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>997 800</b>	<b>3 286 518</b>	<b>16 948 689</b>	<b>-1 652 560</b>

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

87

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:</b>	
Balanserat resultat	15 698 511
Årets resultat	-1 652 560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-184 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>1 434 178</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>15 296 129</b>
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Balanseras i ny räkning	15 296 129

SA

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	9 931 005	9 281 685
Övriga rörelseintäkter	3	54 262	53 495
		<u>9 985 267</u>	<u>9 335 180</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-7 584 102	-6 464 555
Underhåll	5	-1 434 178	-49 534
Personalkostnader	6	-385 829	-374 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 278 258	-1 278 259
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-697 100</u>	<u>1 168 672</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	221 222	295 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 176 682	-1 133 266
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 652 560</u>	<u>331 260</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-1 652 560</b></u>	<u><b>331 260</b></u>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 652 560	331 260
Reservering till fond för yttre underhåll	-184 000	-205 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 434 178	49 534
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<u><b>-402 382</b></u>	<u><b>175 794</b></u>

SA

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	65 185 360	66 463 618
Pågående nyanläggningar	11	-	543 000
Inventarier	12	-	-
		<u>65 185 360</u>	<u>67 006 618</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>65 185 361</u>	<u>67 006 619</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	2 552
Avräkningsfordran		288 176	1 047 020
Övriga fordringar	13	6 916	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	574 613	472 277
		<u>870 805</u>	<u>1 521 878</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	10 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>	16	1 146 721	1 230 187
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 017 526</u>	<u>12 752 065</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>77 202 887</u>	<u>79 758 684</u>

84

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		3 286 518	4 536 696
		<u>4 284 318</u>	<u>5 534 496</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 948 689	15 367 251
Årets resultat		-1 652 560	331 260
		<u>15 296 129</u>	<u>15 698 511</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 580 447</u>	<u>21 233 007</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17	35 561 944	33 388 190
		<u>35 561 944</u>	<u>33 388 190</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	17	17 874 076	20 838 706
Leverantörsskulder		335 036	729 446
Aktuell skatteskuld		3 779	12 367
Övriga skulder	18	83 851	77 095
Fond för inre underhåll	19	2 207 005	1 995 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 556 749	1 484 659
		<u>22 060 496</u>	<u>25 137 487</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>77 202 887</u>	<u>79 758 684</u>

8

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 652 560	331 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 278 258	1 278 259
	<u>-374 302</u>	<u>1 609 519</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-374 302</b>	<b>1 609 519</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-107 771	-23 561
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-112 362	750 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-594 435</b>	<b>2 336 089</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 099 250
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	543 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>543 000</b>	<b>-1 099 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-790 876	-790 876
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-790 876</b>	<b>-790 876</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-842 311</b>	<b>445 963</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 277 207</b>	<b>11 831 244</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 434 896</b>	<b>12 277 207</b>

8

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 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 markanläggningar**

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 1,5 %. Takstolar garage skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år. Miljöstationer skrivs av enligt rak plan på 20 år. Parkeringar, rak plan 10 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

### **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.

87

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	9 224 820	8 702 412
Hyror	956 900	806 355
Elavgifter	317 784	314 566
Försäljning el, laddstolpar	16 455	15 913
<b>Summa</b>	<b>10 515 959</b>	<b>9 839 246</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-535 803	-530 501
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-49 151	-27 060
<b>Summa</b>	<b>9 931 005</b>	<b>9 281 685</b>

I årsavgifter ingår gemensam el, värme och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	-	23 376
Överlåtelse- och pantavgifter	24 225	24 475
Ersättning Polisen skadestånd	25 204	-
Övriga intäkter	4 833	5 644
<b>Summa</b>	<b>54 262</b>	<b>53 495</b>

## Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	1 022 417	912 468
Reparationer och löpande underhåll	1 422 976	716 178
Uppvärmning	2 145 807	2 054 951
El	987 586	970 225
Vatten	514 664	337 216
Sophämtning	201 729	228 529
Övriga avgifter	488 753	473 037
Förvaltningskostnader	387 565	375 842
Kommunal fastighetsavgift	312 560	306 230
Övrigt	100 045	89 879
<b>Summa</b>	<b>7 584 102</b>	<b>6 464 555</b>

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 22 200 kr (23 375 kr).

## Not 5 Underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 434 178	49 534
<b>Summa</b>	<b>1 434 178</b>	<b>49 534</b>

SA

## 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	99 000	96 000
Vicevärdsarvode	206 400	199 680
Övriga ersättningar	26 520	30 200
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 600	4 400
Sociala kostnader	49 309	43 880
<b>Summa</b>	<b>385 829</b>	<b>374 160</b>

Inga anställda finns i föreningen

## Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	1 253 574	1 253 576
Markanläggningar	24 684	24 683
<b>Summa</b>	<b>1 278 258</b>	<b>1 278 259</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter	220 919	295 851
Ränteintäkter, skattekonto	303	3
<b>Summa</b>	<b>221 222</b>	<b>295 854</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	1 176 242	1 132 654
Räntekostnader, skattekonto	440	612
<b>Summa</b>	<b>1 176 682</b>	<b>1 133 266</b>

8

## Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Löten 1 och 2 i Karlskoga.

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	85 970 717	85 589 914
-Nyanskaffningar, byggnad	-	556 250
-Utrangeringar, byggnad	-	-175 447
-Vid årets början, markanläggningar	841 093	841 093
-Vid årets början, mark	1 233 185	1 233 185
	<u>88 044 995</u>	<u>88 044 995</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 581 377	-20 478 565
-Årets avskrivning enligt plan	-1 278 258	-1 278 259
-Utrangeringar, byggnad	-	175 447
	<u>-22 859 635</u>	<u>-21 581 377</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 185 360</b>	<b>66 463 618</b>
Bokfört värde byggnader	63 811 049	65 064 623
Bokfört värde markanläggningar	141 126	165 810
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
<b>Summa</b>	<b>65 185 360</b>	<b>66 463 618</b>

### Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 91 456 000. Värdeår 1969.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	66 000 000	20 000 000	86 000 000
Lokaler	2 119 000	3 337 000	5 456 000
	<u>68 119 000</u>	<u>23 337 000</u>	<u>91 456 000</u>

## Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
-Vid årets början	543 000	-
-Investeringar	-	543 000
Omklassificeringar	-543 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>543 000</b>

## Not 12 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 275	118 275
	<u>118 275</u>	<u>118 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 275	-118 275
	<u>-118 275</u>	<u>-118 275</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

SA

### Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 916	29
<b>Summa</b>	<b>6 916</b>	<b>29</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa	67 331	67 331
Länsförsäkringar	219 281	213 303
Securitas Bevakning	-	1 943
Ers fr Polisen skadestånd	25 204	-
Avräkning elavgifter	13 310	8 630
Ränteintäkter	249 487	181 070
<b>Summa</b>	<b>574 613</b>	<b>472 277</b>

### Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,70%	2025-08-24--2026-08-23	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,70%	2025-08-22--2026-08-21	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	1,75%	2025-07-15--2026-07-14	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-01-20--2026-01-19	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-27--2026-03-26	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	1,70%	2025-09-15--2026-09-14	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

### Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	24 332	1 230 187
Företagskonto Handelsbanken	1 117 408	-
Företagskonto (swish)	4 981	-
<b>Summa</b>	<b>1 146 721</b>	<b>1 230 187</b>

SA

## Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,78%	2026-09-01	2026-09-01	1 651 580	1 671 660
Stadshypotek	3,46%	2028-01-30	2028-01-30	1 394 934	1 502 282
Swedbank Hyp	3,31%	2029-11-23	2029-11-23	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	2,99%	2027-12-01	2027-12-01	227 396	341 084
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	459 150	495 150
Swedbank Hyp	2,734%	2026-03-28	2026-03-28	1 323 000	1 359 000
Stadshypotek	3,28%	2027-04-30	2027-04-30	4 725 000	4 775 000
Stadshypotek	1,67%	2028-09-30	2028-09-30	4 737 500	4 787 500
Stadshypotek	1,73%	2028-10-30	2028-10-30	4 750 000	4 800 000
Stadshypotek	2,84%	2028-06-30	2028-06-30	4 737 500	4 787 500
Stadshypotek	1,47%	2026-01-30	2026-01-30	4 762 500	4 812 500
Stadshypotek	1,45%	2026-03-30	2026-03-30	4 775 000	4 825 000
Stadshypotek	2,94%	2029-06-30	2029-06-30	4 775 000	4 825 000
Stadshypotek	1,79%	2029-09-01	2029-09-01	4 787 500	4 837 500
Stadshypotek	1,70%	2026-12-01	2026-12-01	1 416 960	1 431 720
Stadshypotek	1,75%	2026-12-01	2026-12-01	3 360 000	3 395 000
Stadshypotek	1,88%	2029-12-01	2029-12-01	2 688 000	2 716 000
				<u>53 436 020</u>	<u>54 226 896</u>
Avgår kortfristig del				-17 874 076	-20 838 706
<b>Summa</b>				<b>35 561 944</b>	<b>33 388 190</b>
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				35 561 944	33 388 190
Kortfristig del exklusive amorteringar				17 083 200	20 047 830
Amorteringar nästa år				790 876	790 876
				<u>53 436 020</u>	<u>54 226 896</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 822 500	2 936 100
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				49 822 700	50 500 000

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	57 786 000	57 786 000
Varav i eget förvar	-	-
	<u>57 786 000</u>	<u>57 786 000</u>

## Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Preliminärskatt personal	39 624	39 309
Arbetsgivaravgift	25 295	21 703
Mervärdesskatt	18 932	16 083
<b>Summa</b>	<b>83 851</b>	<b>77 095</b>

### Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 995 214	1 776 481
Årets avsättning	535 803	530 501
Uttag under året	-324 012	-311 768
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 207 005</b>	<b>1 995 214</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
BoRevision revisionsarvode	22 200	21 500
Karlskoga Energi & Miljö	387 581	372 576
Luleå Energi	40 573	38 076
Karlskoga Alltjänst	16 513	-
Upplupna räntor	108 735	113 844
Förskottsbetalda avgifter/hyror	981 147	938 663
<b>Summa</b>	<b>1 556 749</b>	<b>1 484 659</b>

### Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-05-05

  
Lars-Gunnar Nilsson

  
Kerstin Karlsson

  
Patric Pettersson

  
Madléne Hagelin

  
Roger Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-05-07

  
Ann-Kristin Karlsson  
Av föreningen vald revisor

  
Simon Arnelund  
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Löten i Karlskoga, org.nr. 776400-1876

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löten 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Lötén 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed 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 7 / 5 2026



Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Kristin Karlsson  
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.