



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsföreningen Ritaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
303 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2147 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
200 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
981 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-1796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| MÅLAREN 4 | 1986-06-03 | 1950 |
| Totalt 1 objekt | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 18 | lokaler (hyresrätt) | 448 |
| 1 | förråd | 0 |
| 68 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 766 |
| 16 | garageplatser | 282 |
| Totalt 103 objekt | | 4 496 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 27 st 2 rok, 21 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-----------------------------|------------|------------|------------|
| Hannes Holmberg | Ordförande | 2025-06-30 | |
| Hannes Holmberg | Ledamot | 2022-12-20 | 2025-06-30 |
| Oscar Svensson | Ledamot | 2025-06-30 | |
| Ann-Marie Eggert | Ledamot | 2019-05-08 | |
| Elisabeth Eriksson | Ledamot | 2018-05-30 | |
| Malin Eriksson | Ledamot | 2023-06-01 | 2025-06-30 |
| Christian Edris Del Rosario | Ledamot | 2024-06-27 | |
| Freddie Palm | Ledamot | 2025-06-30 | |
| Freddie Palm | Suppleant | 2024-06-27 | 2025-06-30 |
| Lars-Gunnar Andersson | Suppleant | 2025-06-30 | |
| Charlotta Fox | Suppleant | 2025-06-30 | |
| Karin Pettersson | Suppleant | 2023-06-01 | 2025-06-30 |
| Elin Wejrums | Suppleant | 2024-06-27 | 2025-06-30 |
| Oscar Svensson | Ordförande | 2023-06-01 | 2025-06-30 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hannes Holmberg, Elisabeth Eriksson, Ann-Marie Eggert, Christian Edris Del Rosario, Lars-Gunnar Andersson och Charlotta Fox.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Marie Eggert, Elisabeth Eriksson, Hannes Holmberg och Christian Edris Del Rosario.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Per Pelz (sammankallande) och Mattias Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar, varav en genom fullmakt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 8%.

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 2023-05-09.

Väsentliga avtal som föreningen har:

- HSB Värmland - ekonomisk/administrativ förvaltning
- HSB Värmland - fastighetsförvaltning
- Karlstad Energi - el, nät, fjärrvärme och sophämtning
- Karlstad Kommun - vatten och avlopp
- Telia - TV och bredband
- Störningsjouren - störningsanmälan
- Länsförsäkringar Värmland - fastighetsförsäkring
- A-låssmeden (iLOQ) - digitalt låssystem
- Aimo Park - tillsyn parkering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|---|
| 1986-1987 | Husen totalrenoverades |
| 2010 | Miljöstation |
| 2013 | Ombyggnad två lokaler till lägenheter |
| 2014 | Anslutning av Elysator till värmesystemet, byte termostater |
| 2018-2019 | Byte entrédörrar till Ulvsbygatan 22-24 |
| 2019 | Byte till LED-belysning i trapphus, vindar, källare och utomhus |
| 2020-2021 | Relining i Ulvsbygatan 22-24 och Norrstrandsgatan 73 |
| 2021 | Byte till iLOQ-nycklar för entrédörrar, vindar, källare och tvättstugor i Ulvsbygatan 22-24 och Norrstrandsgatan 73 |
| 2023 | Byte av garageportar i huset vid miljöstationen, Anslutning till IMD, Ny pergola |
| 2024 | Takbyte samtliga tak, installation av solcellsanläggningar, installation av stadsfiber |
| 2025 | OVK |

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

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2027 | Stamreovering |
| 2026-2027 | Utökat antal parkeringsplatser och laddstolpar |

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 303 | 241 | 246 | 275 | 295 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 148 | 2 350 | 1 976 | 2 176 | 2 256 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 564 | 2 787 | 2 343 | 2 580 | 2 675 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 201 | 208 | 170 | 153 | 163 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 981 | 906 | 801 | 770 | 770 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 89 | 90 | 88 | 90 | 90 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 920 | 846 | 764 | 762 | 763 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 061 | 3 698 | 3 410 | 3 210 | 3 214 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 759 | -3 081 | 275 | 719 | -47 |
| Soliditet, % | 47 | 43 | 55 | 53 | 51 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 2 240 188 | 0 | 0 | 2 240 188 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 1 956 956 | 0 | 0 | 1 956 956 |
| Underhållsfond, kr | 5 558 437 | 0 | 1 417 497 | 6 975 934 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 9 755 581 | 0 | 1 417 497 | 11 173 078 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 207 812 | -3 081 179 | -1 417 497 | -2 290 864 |
| Årets resultat, kr | -3 081 179 | 3 081 179 | 758 707 | 758 707 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -873 367 | 0 | -658 790 | -1 532 157 |
| S:a eget kapital, kr | 8 882 214 | 0 | 758 707 | 9 640 921 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 560 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 503 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 | -873 366 |
| Årets resultat, kr | 758 707 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 560 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 142 503 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -1 532 156 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -1 532 156 |
|------------------------------------|-------------------|

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 | 4 061 495 | 3 697 673 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 73 964 | 77 983 |
| Summa Rörelseintäkter | | 4 135 459 | 3 775 656 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 303 829 | -5 929 698 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -143 431 | -78 899 |
| Personalkostnader | Not 6 | -237 493 | -218 210 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -461 453 | -422 554 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 146 206 | -6 649 362 |
| Rörelseresultat | | 989 252 | -2 873 707 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 010 | 21 209 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -231 555 | -228 681 |
| Summa Finansiella poster | | -230 545 | -207 472 |
| Resultat efter finansiella poster | | 758 707 | -3 081 179 |
| Resultat före skatt | | 758 707 | -3 081 179 |
| Årets resultat | | 758 707 | -3 081 179 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 17 664 341 | 18 125 795 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 17 664 341 | 18 125 795 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar 17 664 841 18 126 295

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 2 940 | 8 000 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 4 110 | 188 852 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 206 837 | 171 653 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 213 887 | 368 505 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 1 000 000 | 0 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 1 000 000 | 0 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 1 777 291 | 2 062 521 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 1 777 291 | 2 062 521 |

Summa Omsättningstillgångar 2 991 177 2 431 026

Summa Tillgångar 20 656 019 20 557 321

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 4 197 144 | 4 197 144 |
| Fond för yttre underhåll | 6 975 934 | 5 558 437 |
| Summa Bundet eget kapital | 11 173 078 | 9 755 581 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -2 290 864 | 2 207 812 |
| Årets resultat | 758 707 | -3 081 179 |
| Summa Ansamlad förlust | -1 532 157 | -873 366 |

Summa Eget kapital

9 640 921 **8 882 214**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 4 710 000 | 4 825 000 |
| Summa Långfristiga skulder | | 4 710 000 | 4 825 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 4 945 000 | 5 666 347 |
| Leverantörsskulder | | 287 036 | 156 426 |
| Skatteskulder | | 6 031 | 11 545 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 470 701 | 461 440 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 596 330 | 554 348 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 6 305 098 | 6 850 107 |

Summa Skulder

11 015 098 **11 675 107**

Summa Eget kapital och skulder

20 656 019 **20 557 321**

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 989 252 | -2 873 707 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 461 453 | 422 554 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 461 453 | 422 554 |
| Erhållen ränta | 343 | 21 209 |
| Erlagd ränta | -205 889 | -222 086 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 245 160 | -2 652 029 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 155 285 | -157 340 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 150 672 | 19 351 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 305 957 | -137 989 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 551 117 | -2 790 019 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -1 353 965 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -1 353 965 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -836 347 | 1 670 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -836 347 | 1 670 000 |
| Årets kassaflöde | 714 770 | -2 473 984 |
| Likvida medel vid årets början | 2 062 521 | 4 536 504 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 777 291 | 2 062 521 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|---|--------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 80 år. |
| Avskrivningstid på solcellsanläggning, IMD: | 20 år. |
| Avskrivningstid på lokalombyggnad: | 35 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 | 16 916 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 29 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 516 816 | 3 256 080 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 177 002 | 157 616 |
| | Hyror lokaler | 241 309 | 226 020 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 205 293 | 123 442 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 0 | 1 829 |
| | Hyror övrigt | 13 644 | 19 344 |
| | Övriga primära intäkter | 43 555 | 38 455 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 4 197 619 | 3 822 786 |
| | Hyresbortfall | -67 328 | -56 316 |
| | Avsatt till inre fond | -68 797 | -68 797 |
| | <i>Summa</i> | -136 125 | -125 113 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 4 061 495 | 3 697 673 |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 9 371 | 9 084 |
| | Övriga sekundära intäkter | 64 593 | 68 899 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 73 964 | 77 983 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -382 274 | -326 886 |
| | Snö och halk-bekämpning | -27 819 | -47 071 |
| | Reparationer | -54 904 | -133 377 |
| | Planerat underhåll | -142 503 | -3 733 321 |
| | El | -129 114 | -238 332 |
| | Uppvärmning | -561 453 | -522 360 |
| | Vatten | -210 727 | -168 664 |
| | Sophämtning | -158 936 | -150 936 |
| | Fastighetsförsäkring | -87 064 | -82 641 |
| | Kabel-TV och bredband | -264 077 | -210 901 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -138 533 | -141 570 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -135 641 | -139 151 |
| | Övriga driftkostnader | -10 784 | -34 488 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -2 303 829 | -5 929 698 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -15 960 | -6 613 |
| | Administrationskostnader | -25 576 | -18 101 |
| | Extern revision | -26 050 | -14 000 |
| | Konsultkostnader | -31 388 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -34 600 | -34 600 |
| | Föreningsverksamhet | -589 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -9 269 | -5 585 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -143 431 | -78 899 |

| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -131 000 | -101 300 |
| | Övriga arvoden | -60 000 | -66 500 |
| | Sociala avgifter | -55 493 | -50 410 |
| | Övriga personalkostnader | 9 000 | 0 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -237 493 | -218 210 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -461 453 | -422 554 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -461 453 | -422 554 |
| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 27 461 394 | 26 107 429 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 1 125 000 | 1 125 000 |
| | Årets investeringar | 0 | 1 353 965 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 28 586 394 | 28 586 394 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -10 460 599 | -10 038 045 |
| | Årets avskrivningar | -461 453 | -422 554 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -10 922 053 | -10 460 599 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 17 664 341 | 18 125 795 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 37 000 000 | 33 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 683 000 | 1 628 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 13 000 000 | 12 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 190 000 | 1 445 000 |
| | <i>Summa</i> | 52 873 000 | 48 273 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 23 424 000 | 23 424 000 |
| | Varav i eget förvar | -10 686 000 | -6 861 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 12 738 000 | 16 563 000 |

| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Momsfordran | 0 | 187 885 |
| | Skattekonto | 4 110 | 967 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 4 110 | 188 852 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Förutbetald försäkring | 88 741 | 87 064 |
| | Upplupen intäkt renhållning | 64 593 | 22 570 |
| | Upplupna ränteintäkter | 667 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 52 836 | 62 019 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 206 837 | 171 653 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Fasträntekonto Swedbank | 1 000 000 | 0 |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 1 000 000 | 0 |
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Swedbank företagskonto | 1 777 291 | 2 062 521 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 1 777 291 | 2 062 521 |

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Swedbank | 1,17% | 2026-12-22 | 4 825 000 | 50 000 |
| Swedbank | 2,56% | 2027-10-25 | 2 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2,56% | 2027-10-25 | 2 830 000 | 120 000 |
| | | | 9 655 000 | 170 000 |
| Långfristig del | | | 4 710 000 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 120 000 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 4 825 000 | |
| Kortfristig del | | | 4 945 000 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 170 000 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 680 000 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 1,87% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Övriga skulder</i> | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 1 571 | 0 |
| Momsskuld | 624 | 0 |
| Källskatt | 1 500 | 1 500 |
| Inre fond | 461 182 | 459 940 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 824 | 0 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 470 701 | 461 440 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 328 808 | 332 763 |
| Upplupna räntekostnader | 56 105 | 30 439 |
| Övriga upplupna kostnader | 211 417 | 191 146 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 596 330 | 554 348 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är daterad 2026-05-12.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ritaren i Karlstad, org.nr. 716411-1796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ritaren i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ritaren i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hannes Holmberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:43:54



Christian Edris Del Rosario

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 17:05:42



Elisabeth Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:09:47



Oscar Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 18:17:08



Freddie Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:47:14



Ann-Marie Eggert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:11:42



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:49:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:49:00

