



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Spånet i Karlstad

HSB Brf Spånet i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
201 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6256 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
178 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
1098 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 Spånet i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1297 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KARMEN 3	1961-09-05	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 558
12	garageplatser	214
23	p-platser	0
Totalt 62 objekt		1 772

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Karmen GA:2	G:A		6 / 100	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anette Karlsson	Ordförande	
Patric Larsson	Ledamot	
Mats Fredriksson	Ledamot	
Mattias Karlsson	Ledamot	
Irén Olah	Suppleant	
Theres Jeppsson	HSB-ledamot	2026-03-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Karlsson, Patric Larsson, Mats Fredriksson och suppleanten Irén Olah.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anette Karlsson, Patric Larsson, Mats Fredriksson och Mattias Karlsson.

Revisorer har varit: Mikael Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan vilken styrelsen bedömer vara aktuell, 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 2025-10-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011-2012	Stamreovering samt fönsterbyte
2016	Styr och övervakningsdator
2023	Miljöstation
2023	IMD el
2025	Takbyte

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relining avloppsstammar i grund samt Tvättstugor (tvättutrustning)
2026-2027	Utemiljö
2029	OVK

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	201	216	118	145	328
Skuldsättning, kr/kvm	6 256	4 313	4 365	5 094	5 223
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 116	4 905	4 964	5 094	5 223
Räntekänslighet, %	6	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	178	166	152	123	139
Årsavgifter, kr/kvm	1 098	1 046	834	784	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	84	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	1 092	1 058	871	952	911
Nettoomsättning, tkr	1 864	1 793	1 544	1 344	1 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	-29	-78	-299	-258	-28
Soliditet, %	13	17	18	20	21

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga ränte- och driftkostnader samt avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 385 777 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning med 3% fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Framtida underhåll bedöms kunna finansieras med eget kassaflöde och eventuellt nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	121 500	0	0	121 500
Underhållsfond, kr	2 325 404	0	29 875	2 355 279
S:a bundet eget kapital, kr	2 446 904	0	29 875	2 476 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-675 047	-77 760	-29 875	-782 682
Årets resultat, kr	-77 760	77 760	-29 217	-29 217
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-752 807	0	-59 092	-811 899
S:a eget kapital, kr	1 694 097	0	-29 217	1 664 880

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 125 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	-752 807
Årets resultat, kr	-29 217
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-811 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-811 899
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 863 718	1 793 068
Övriga rörelseintäkter		71 316	81 767
Summa Rörelseintäkter		1 935 034	1 874 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 069 238	-1 062 788
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 602	-83 399
Personalkostnader	Not 5	-119 055	-95 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-358 593	-358 593
Summa Rörelsekostnader		-1 636 488	-1 600 176
Rörelseresultat		298 546	274 659
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 763	-352 496
Summa Finansiella poster		-327 763	-352 419
Resultat efter finansiella poster		-29 217	-77 760
Resultat före skatt		-29 217	-77 760
Årets resultat		-29 217	-77 760

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	8 669 219	9 027 813
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 031 037	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 700 256	9 027 813
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		9 700 756	9 028 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	288
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 622	2 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	70 681	68 220
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		73 303	71 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	3 452 981	653 951
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 452 981	653 951
Summa Omsättningstillgångar		3 526 284	725 006
Summa Tillgångar		13 227 040	9 753 319

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 500	121 500
Fond för yttre underhåll		2 355 279	2 325 404
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 476 779	2 446 904
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-782 682	-675 047
Årets resultat		-29 217	-77 760
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-811 899	-752 807
Summa Eget kapital		1 664 880	1 694 096

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 086 209	7 641 919
Leverantörsskulder		158 291	74 155
Skatteskulder		2 765	3 670
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	78 526	68 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	236 369	270 927
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 562 160	8 059 222
Summa Skulder		11 562 160	8 059 222

Summa Eget kapital och skulder		13 227 040	9 753 319
---------------------------------------	--	-------------------	------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	298 546	274 659
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	358 593	358 593
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	358 593	358 593
Erhållen ränta	0	77
Erlagd ränta	-344 765	-362 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	312 375	271 078
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 248	-14 140
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	75 650	65 735
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	73 402	51 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 777	322 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 031 037	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 031 037	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 444 290	-92 530
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 444 290	-92 530
Årets kassaflöde	2 799 030	230 143
Likvida medel vid årets början	653 951	423 808
Likvida medel vid årets slut	3 452 981	653 951

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:	48 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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.

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	1 579 716	1 529 397
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	79 972	87 900
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	50 220	12 555
	Hyror garage och parkeringsplatser	170 910	170 743
	Övriga primära intäkter	5 490	10 214
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 886 308	1 810 809
	Hyresbortfall	-19 350	-14 501
	Avsatt till inre fond	-3 240	-3 240
	<i>Summa</i>	-22 590	-17 741
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 863 718	1 793 068

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-314 871	-317 239
	Snö och halk-bekämpning	-34 644	-71 915
	Reparationer	-143 545	-94 568
	Planerat underhåll	-26 125	-101 083
	El	-125 124	-145 879
	Uppvärmning	-103 044	-102 231
	Vatten	-87 294	-45 281
	Sophämtning	-48 972	-51 392
	Fastighetsförsäkring	-51 939	-47 022
	Kabel-TV och bredband	-50 693	-23 046
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 776	-46 350
	Övriga driftkostnader	-20 211	-16 783
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 069 238	-1 062 788
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 535	-2 364
	Administrationskostnader	-2 118	-5 559
	Extern revision	-14 800	-18 325
	Konsultkostnader	-42 472	-31 388
	Medlemsavgifter	-16 150	-16 150
	Föreningsverksamhet	-626	-138
	Övriga förvaltningskostnader	-4 902	-9 476
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 602	-83 399
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 089	-68 803
	Revisionsarvode	-3 389	-3 030
	Övriga arvoden	-870	0
	Löner och övriga ersättningar	-1 100	-1 000
	Sociala avgifter	-27 607	-22 563
	Övriga personalkostnader	-2 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 055	-95 395

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-326 965	-326 965
	Avskrivning på markanläggning	-31 628	-31 628
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-358 593	-358 593
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 042 705	15 042 705
	Ingående anskaffningsvärde mark	56 200	56 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	632 563	632 563
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 731 468	15 731 468
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 703 655	-6 345 062
	Årets avskrivningar	-358 593	-358 593
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 062 249	-6 703 655
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 669 219	9 027 813
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 000 000	12 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	405 000	375 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 743 000	4 404 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	357 000	433 000
	<i>Summa</i>	20 505 000	17 812 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 142 000	10 118 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 142 000	10 118 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 031 037	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 031 037	0

Avser byte av tak.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

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*Övriga fordringar*

Övriga fordringar	2 622	2 547
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 622	2 547

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 681	68 220
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	70 681	68 220

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Swedbank	3 452 981	653 951
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 452 981	653 951

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,01%	2026-07-30	11 086 209	222 840
			11 086 209	222 840

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 086 209
Kortfristig del	11 086 209

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	29 003	19 261
	Inre fond	49 523	49 290
	<i>Summa Övriga skulder</i>	78 526	68 551
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	158 141	140 769
	Upplupna räntekostnader	27 808	44 810
	Övriga upplupna kostnader	50 420	85 348
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	236 369	270 927

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
Karlstad 2026-04-28

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad, org.nr: 773200-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576640513**

Anette Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:02:17



Patric Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:37:57



Mats Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:44:20



Theres Jeppsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:43:05



Mattias Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:08:16



Mikael Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:02:34



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:36:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576895328**

Mikael Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:03:25



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 14:38:37

