



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kontrollanten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
189 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3020 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
185 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
922 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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 716411-2299 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KONTROLLANTEN 2	1984-07-31	1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
10	lokaler (hyresrätt)	131
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 406
2	förråd	0
16	garageplatser	306
18	p-platser	0
Totalt 172 objekt		7 843

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 72 st 2 rok, 33 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofia Isaksson	Ordförande	2024-08-09	
Alf Persson	Ledamot	2021-08-18	
Leif Svensson	Ledamot	2022-06-08	2025-07-25
Mats Eriksson	HSB-ledamot	2021-09-15	
Karl Signell	Ledamot	2024-10-26	
Jonatan Edenvik	Ledamot	2025-07-25	
Johanna Brink	Ledamot	2024-08-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Brink och Alf Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Persson, Sofia Isaksson, Karl Signell och Johanna Brink.

Revisorer har varit: Ronnie Jonsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Leif Svensson (sammankallande) och Peter Kringsberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 4%.

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

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

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

Föreningens verksamhet har under räkenskapsåret i stort sett kunnat bedrivas utan större påverkan av fortsatt pågående krig och oroligheter i andra delar av världen. Dock har en osäker tullvärld och en världsekonomisk osäkerhet haft påverkan på vår verksamhet, bland annat genom stora prisökningar på varor och tjänster som har drivit på en ökande inflation under tidigare delarna av året. Riksbankens prognoser om stegvis lägre inflation och fortsatt sänkt styrränta eller oförändrad den närmsta tiden, ger dock gott hopp om att föreningen ska kunna fortsätta att arbeta med fastlagda planer och investeringar, tack vare redan vidtagna åtgärder.

Styrelsens ledamöter har under verksamhetsåret arbetat målmedvetet med såväl ekonomi som trygghet, säkerhet och trivsel för föreningens medlemmar. I detta arbete deltar också en HSB-ledamot och som i sin roll ger värdefullt stöd till övriga ledamöter i föreningens styrelse.

Efter årsstämman den 10 juni 2025 var vi full styrka med 5 st ledamöter, samt HSB-ledamot som bildade styrelse. Det här året var det styrelsen som gav förslag till ny styrelse, då det inte fanns någon valberedning. Nytt för året var också att styrelsen gav som förslag att det inte skulle finnas någon suppleant, vilket godkändes av årsstämman.

Stadgeenlig besiktning: Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 20 oktober 2025. Besiktningen ligger till grund för vilka åtgärder som är aktuella för föreningens underhålls- och investeringsplan. Besiktningen utfördes av föreningens förvaltare, i enlighet med gällande avtal med HSB Värmland om administrativ fastighetsförvaltning.

Löpande underhåll och reparationer:

Vissa mindre, oförutsedda reparationer har också utförts under året. Exempel på sådana reparationer är översyn av maskinutrustning i tvättstugor. Reparationer som utförts i lägenheter handlar oftast om justering av radiatorer, rensning av vattenlås, mindre läckage i blandare och liknande arbeten. Vidare har styrelsen börjat rusta upp de uteplatser föreningen har, med att byta överliggare på staketet och bygga nya grindar där det behövdes. Detta arbete kommer att avslutas med uteplatserna i hus 25 under våren/sommaren 2026.

Underhållsplan/planerat underhåll: Föreningen har en 50-årig underhållsplan, daterad 2008-09-16 som är upprättad av HSB Värmland. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt. Planen uppdaterades och reviderades av vår förvaltare i oktober 2025 efter den årliga fastighetsbesiktningen.

I samband med att föreningen gjorde planenligt underhåll på avloppssystemen upptäcktes det skador som under verksamhetsåret 2024 började åtgärdas i form av relining. Vid fortsatt arbete med reliningen upptäcktes det att skadorna var större än man tidigare trott och dessutom stämde inte ritningarna över avloppssystemet i bottenplattorna med verkligheten. Detta har medfört att projektet har tagit betydligt längre tid än tidigare beräknat. Under våren 2025 avslutades själva reliningen och återställning tog vid. Återställningen blev klar i september 2025.

Under den tid som reliningprojektet och återställning pågått har styrelsen beslutat att pausa andra åtgärder, då detta projekt har stor påverkan på våra boende. Projektet i sin helhet avslutades i september 2025.

Energiförbrukning: Energiprestanda för våra byggnader var 95 kWh/kvm/år för hus 19. Motsvarande prestanda för hus 21 och 23 var 85 kWh/kvm och 72 kWh/kvm för hus 25, när den senaste energideklarationen genomfördes 2018-01-19. Det innebär att hus nr 25 har energiklass B, medan övriga hus har energiklass C. Boverkets krav för nyproduktion var vid samma tid 100 kWh/kvm/år. Energideklarationen är giltig till 2028-01-19.

Framtida, planerat underhåll och investeringar: För 2026 planeras bl.a. att byta våra portar som är slitna och därför läcker värme på vintern och släpper in varmluft på sommaren. Detta är ett sätt att ytterligare säkra vår energieffektivitet.

Finansiering: Planerade åtgärder beräknas i sin helhet bli finansierade med egna medel. Endast för större, framtida investeringar övervägs lånefinansiering. Ett lånelöfte kan begäras in för att säkra ekonomin om så skulle behövas.

Framtida utveckling: Styrelsen strävar efter att HSB Brf Kontrollanten ska vara delaktig i och aktivt bidra till närområdets utveckling genom att ytterligare utveckla vår egen verksamhet och fortsatt vara ett attraktivt och självklart alternativ för den som vill ha ett tryggt och trivsamt boende i en välskött bostadsrättsförening med stabil ekonomi på Norrstrand i Karlstad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har under tidigare år genomfört investeringar och andra viktiga åtgärder enligt följande

Årtal	Åtgärd
2016	Inglasning av balkonger, anskaffning av 3 st robotgräsklippare och installation av nya el-centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare
2017	Nya armaturer med ledbelysning i trapphus och allmänna källarutrymmen
2018	Installation av solceller och övergång till individuell mätning och debitering av el (IMD)
2019	Installation av fasadbelysning för lägenheter med uteplats i markplan samt installation av värmepumpar för bergvärme och frånluftsåtervinning
2021	Installation av nytt passersystem färdigställt samt färdigställande av pergolas, uppsättning av flaggstänger och installation av markbelysning
2022	Förbättring av utemiljö, upprustning av skyddsrum, projektarbete för nya bilplatser, inredning av nytt kontor för möten och föreningsverksamhet
2023	Ytterligare upprustning och förbättring av utemiljön, underhållsspolning av avloppssystem, fuktstatusbesiktning i kök och badrum
2024	Byte av våra stuprör och påbörjat reliningprojektet i bottenplattorna i samtliga våra hus.
2025	Åtgärder på staket på botten lägenheternas uteplatser, bytt överliggare och nya grindar.

Reliningprojektet, med återställning, avslutades i september 2025.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av lägenhetsdörrar och entrépartier
2027	Byte av hängrännor
2028	Byte av maskinutrustning i tvättstugor
2029	Underhållsspolning av stammar
2030	Byte av belysningsstolpar

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	189	300	237	319	300
Skuldsättning, kr/kvm	3 020	2 953	3 017	3 201	3 648
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 198	3 127	3 189	3 384	3 856
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	185	162	162	150	143
Årsavgifter, kr/kvm	922	860	803	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	93	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	903	881	812	836	836
Nettoomsättning, tkr	7 065	6 629	6 365	6 330	6 275
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 420	-1 650	-286	772	-152
Soliditet, %	38	41	44	44	40

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på höga underhållskostnader, främst reliningen ca 2,7 Mkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med ca 1,4 Mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 189 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning 4% från 2025-01-01 och med 3 % från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	4 443 999	0	0	4 443 999
Upplåtelseavgifter, kr	5 142 016	0	0	5 142 016
Underhållsfond, kr	8 324 797	0	-162 903	8 161 894
S:a bundet eget kapital, kr	17 910 812	0	-162 903	17 747 909
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 763 722	-1 650 494	162 903	276 131
Årets resultat, kr	-1 650 494	1 650 494	-2 419 993	-2 419 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	113 228	0	-2 257 090	-2 143 862
S:a eget kapital, kr	18 024 040	0	-2 419 993	15 604 047

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 689 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 851 903 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	113 228
Årets resultat, kr	-2 419 993
Reservation till underhållsfond, kr	-2 689 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 851 903
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 143 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 143 862
------------------------------------	-------------------

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	7 065 060	6 628 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 417	278 385
Summa Rörelseintäkter		7 078 477	6 906 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 357 029	-6 563 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 233	-209 675
Personalkostnader	Not 6	-1 318 304	-507 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 052 810	-1 083 485
Summa Rörelsekostnader		-8 938 377	-8 364 097
Rörelseresultat		-1 859 900	-1 457 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 701	125 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 794	-318 372
Summa Finansiella poster		-560 093	-193 369
Resultat efter finansiella poster		-2 419 993	-1 650 494
Resultat före skatt		-2 419 993	-1 650 494
Årets resultat		-2 419 993	-1 650 494

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	38 580 332	39 630 759
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	2 383
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 580 332	39 633 142
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		38 580 832	39 633 642

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-6 005	4 103
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 895	11 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	227 081	540 083
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		222 971	555 316
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	306 329	2 103 043
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		306 329	2 103 043
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 049 983	1 293 213
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 049 983	1 293 213
Summa Omsättningstillgångar		2 579 283	3 951 572
Summa Tillgångar		41 160 114	43 585 214

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 586 015	9 586 015
Fond för yttre underhåll		8 161 894	8 324 797
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		17 747 909	17 910 812
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		276 131	1 763 723
Årets resultat		-2 419 993	-1 650 494
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-2 143 862	113 228
Summa Eget kapital		15 604 048	18 024 041

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 682 500	23 157 500
Leverantörsskulder		484 085	1 267 609
Skatteskulder		25 726	28 564
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	474 741	237 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	889 014	869 703
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		25 556 067	25 561 173
Summa Skulder		25 556 067	25 561 173

Summa Eget kapital och skulder		41 160 114	43 585 214
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 859 900	-1 457 125
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 052 810	1 083 485
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 052 810	1 083 485
Erhållen ränta	22 701	170 502
Erlagd ränta	-591 585	-296 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 375 973	-500 084
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	332 345	-276 011
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-521 316	539 044
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-188 971	263 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 564 945	-237 051
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	525 000	-460 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	525 000	-460 000
Årets kassaflöde	-1 039 945	-697 051
Likvida medel vid årets början	3 396 256	4 093 307
Likvida medel vid årets slut	2 356 312	3 396 256

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	120 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 25 826 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. Förenklart 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. Intäkten för IMD el och balkongtillägg inkluderas i beräkningen.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	6 466 176	6 217 596
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	197 464	149 619
	Balkongtillägg	163 800	0
	Hyror lokaler	97 896	97 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	167 568	168 234
	Hyror övrigt	10 668	10 668
	Övriga primära intäkter	46 922	68 724
	Summa Bruttoomsättning	7 150 494	6 712 738
	Avgiftsbortfall	-606	0
	Hysesbortfall	-84 828	-84 150
	Summa	-85 434	-84 150
	Summa Nettoomsättning	7 065 060	6 628 588

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	114 185
	Övriga sekundära intäkter	13 417	164 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 417	278 385
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 013 114	-1 011 166
	Snö och halk-bekämpning	-24 027	-43 450
	Reparationer	-228 147	-262 515
	Planerat underhåll	-2 851 903	-2 920 457
	Försäkringsskador	-19 702	-59 554
	El	-676 092	-507 854
	Uppvärmning	-374 858	-419 131
	Vatten	-396 793	-346 901
	Sophämtning	-182 358	-159 502
	Fastighetsförsäkring	-125 146	-118 319
	Kabel-TV och bredband	-233 400	-333 847
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-223 234	-211 110
	Övriga driftkostnader	-8 255	-169 462
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 357 029	-6 563 268
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	-25 389	-22 228
	Administrationskostnader	-32 256	-40 254
	Extern revision	-19 725	-20 000
	Konsultkostnader	0	-32 501
	Medlemsavgifter	-60 700	-60 700
	Föreningsverksamhet	-14 993	-10 910
	Övriga förvaltningskostnader	-57 169	-23 081
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-210 233	-209 675

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-150 150	-140 450
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-74 500	-162 900
	Löner och övriga ersättningar	-645 780	-119 000
	Sociala avgifter	-218 980	-79 319
	Uttagsbeskattning	-222 894	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 318 304	-507 669
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	-1 044 401	-1 044 401
	Avskrivning på markanläggning	-6 027	-31 935
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 383	-7 150
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 052 810	-1 083 485

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 836 633	58 836 633
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 620 000	1 620 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	666 917	666 917
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 123 550	61 123 550
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 492 791	-20 416 456
	Årets avskrivningar	-1 050 427	-1 076 335
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 543 218	-21 492 791
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 580 332	39 630 759
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	977 000	972 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	639 000	776 000
	<i>Summa</i>	100 616 000	91 148 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 466 000	46 466 000
	Varav i eget förvar	-13 409 000	-13 409 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 057 000	33 057 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	226 664	226 664
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	226 664	226 664
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-224 281	-217 131
	Årets avskrivningar	-2 383	-7 150
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-226 664	-224 281
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	2 383

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Momsfordran	0	4 813
	Skattekonto	1 895	6 317
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 895	11 130
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	127 810	125 146
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 271	414 937
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	227 081	540 083
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Nordea	306 329	2 103 043
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	306 329	2 103 043
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank penningmarknadskonto	2 049 983	1 293 213
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 049 983	1 293 213

Not 15 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>
Nordea	2,24%	2026-04-24	995 000	10 000
Nordea	2,30%	2026-09-28	5 035 000	260 000
Nordea	2,30%	2026-09-28	17 652 500	240 000
			23 682 500	510 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 682 500
Kortfristig del	23 682 500

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	230 076	0
Källskatt	65 044	52 665
Inre fond	179 029	185 132
Övriga kortfristiga skulder	592	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	474 741	237 797

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	569 798	552 108
Upplupna räntekostnader	13 111	21 902
Övriga upplupna kostnader	306 105	295 693
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	889 014	869 703

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 2026-04-15.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kontrollanten i Karlstad, org.nr. 716411-2299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontrollanten 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ronnie Jonsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575498536**

Sofia Isaksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 13:23:36



Alf Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 12:10:57



Jonatan Edenvik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 21:42:28



Mats Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:07:24



Karl-Olof Mikael Signell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:36:13



Johanna Brink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:52:20



Ronnie Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 19:53:26



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:13:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575690419**

Ronnie Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 19:54:54



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:13:37

