



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

HSB Brf Loke i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
244 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4847 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
148 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
802 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 Loke I Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2752 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 2024-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
LOKE 4	1986-09-23	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i . 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
3	lokaler (hyresrätt)	230
28	garageplatser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 822
Totalt 70 objekt		3 052

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Loke S:1	Samfällighet		28	Parkeringsanläggning i två plan, delas av 6 medlemmar.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Börje Holmberg	Ordförande	2021-06-01
Solveig Sandberg	Ledamot	2022-05-03
Åke Jansson	Ledamot	2019-05-24
Maxim Khokhlov	Ledamot	2027-11-23
Tommy Andersson	HSB-ledamot	2023-05-25
Eva Nilsson	Suppleant	2025-06-09
Martin Imrit Paulsson	Suppleant	2025-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Holmberg, Solveig Sandberg, Åke Jansson, Maxim Khoklov, Eva Nilsson och Martin Imrit Paulsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Holmberg, Solveig Sandberg, Åke Jansson och Maxim Khokhlov.

Revisorer har varit: Poul Hovgaard vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Petrus Olofsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 5%.

En höjning av årsavgiften med 5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-12.

Byte av redovisningsprincip

Övergång till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Modernisering av hissar, OVK besiktning
2024	Byte av cirkulationspump värme
2023	Nya stuprör innergården
2023	Nya maskiner tvättstugan
2023	Ledarmaturer i allmänna utrymmen samt förskolan
2022	Installation och tagandet i drift av solceller och ombyggnation av elcentralen
2021	Målning och renovering av tvättstugan
2021	Byte av utebelysning på VG9
2021	Byte av torkfläkt i tvättstuga
2021	Uppbyggnation av passagesystem i fastigheten
2021	Förstärkning av taket inför installation av solceller
2018	Ombyggnation yttre miljö innergården
2016	Byte av cirkulationspump. Installation av elysator
2015	Förbättring taksäkerhet, isolering av vind

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

Årtal	Åtgärd
Inom 5 år	Blästring och målning av plåttaket och tillhörande konstruktioner
Inom 10 år	Rotrenovering

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	244	165	195	272	285
Skuldsättning, kr/kvm	4 847	4 593	4 732	4 941	5 060
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 244	4 967	5 117	5 344	5 472
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	148	146	126	129	104
Årsavgifter, kr/kvm	802	763	701	690	690
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	84	79	81	83
Totala intäkter, kr/kvm	947	838	826	792	767
Nettoomsättning, tkr	2 688	2 557	2 487	2 416	2 341
Resultat efter finansiella poster, tkr	-94	-128	-15	272	392
Soliditet, %	47	49	48	48	46

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att övergången till K3, vilket medför en högre avskrivningskostnad.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 244 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 5% både 2025-01-01 och 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	5 999 996	0	0	5 999 996
Underhållsfond, kr	2 817 288	0	-30 299	2 786 989
S:a bundet eget kapital, kr	8 817 284	0	-30 299	8 786 985
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 985 883	-128 160	30 299	4 888 021
Årets resultat, kr	-128 160	128 160	-94 315	-94 315
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 857 723	0	-64 016	4 793 706
S:a eget kapital, kr	13 675 007	0	-94 315	13 580 691

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 168 000 kr samt ianspråktagande skett med 198 299 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	4 857 722
Årets resultat, kr	-94 315
Reservation till underhållsfond, kr	-168 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	198 299
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 793 706

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 793 706
------------------------------------	------------------

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	2 687 691	2 556 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 736	0
Summa Rörelseintäkter		2 905 427	2 556 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 533 837	-1 660 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 514	-133 284
Personalkostnader	Not 6	-190 094	-123 103
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-645 141	-348 328
Summa Rörelsekostnader		-2 511 586	-2 265 556
Rörelseresultat		393 841	291 412
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 706	39 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 861	-459 392
Summa Finansiella poster		-488 156	-419 572
Resultat efter finansiella poster		-94 315	-128 160
Resultat före skatt		-94 315	-128 160
Årets resultat		-94 315	-128 160

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	26 615 327	26 120 532
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 615 327	26 120 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	673 193	673 193
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		673 193	673 193
Summa Anläggningstillgångar		27 288 520	26 793 725

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-438	10 542
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 052	5 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	520 179	122 792
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		522 793	139 205
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 133 653	1 756 652
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 133 653	1 756 652
Summa Omsättningstillgångar		1 656 446	1 895 857
Summa Tillgångar		28 944 966	28 689 582

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 999 996	5 999 996
Fond för yttre underhåll	2 786 989	2 817 288
Summa Bundet eget kapital	8 786 985	8 817 284
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 888 021	4 985 883
Årets resultat	-94 315	-128 160
Summa Fritt eget kapital	4 793 706	4 857 722
Summa Eget kapital	13 580 692	13 675 007

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 134 526 987	9 103 384
Summa Långfristiga skulder	4 526 987	9 103 384
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 266 484	4 914 399
Leverantörsskulder	107 495	477 472
Skatteskulder	4 376	8 149
Övriga kortfristiga skulder	Not 146 056	8 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15452 877	502 332
Summa Kortfristiga skulder	10 837 287	5 911 192
Summa Skulder	15 364 274	15 014 576
Summa Eget kapital och skulder	28 944 966	28 689 582

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	393 841	291 412
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	645 141	348 328
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	645 141	348 328
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	13 706	39 820
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-501 861	-459 392
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	550 826	220 168
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-383 588	-21 709
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-425 990	353 011
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-809 578	331 301
--	-----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-258 751	551 470
---	-----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 139 936	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 139 936	0
---	-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	775 688	-422 813
--	---------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	775 688	-422 813
--	----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-622 999	128 657
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 756 652	1 627 995
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 133 653	1 756 652
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Byte av redovisningsprincip

Övergång till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 30 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	17 122 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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. IMD el ingår 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 128 608	2 027 280
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	134 829	125 583
	Hyror lokaler	302 292	296 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	119 040	96 400
	Övriga primära intäkter	10 144	17 670
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 694 913	2 563 477
	Avgiftsbortfall	0	-2 309
	Hyresbortfall	-7 222	-4 200
	<i>Summa</i>	-7 222	-6 509
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 687 691	2 556 968
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	109 353	0
	EU-bidrag värmepump	108 383	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	217 736	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-391 433	-377 588
	Snö och halk-bekämpning	-36 414	-46 347
	Reparationer	-78 646	-127 351
	Planerat underhåll	-198 299	-282 494
	Försäkringsskador	-104 149	-113 025
	El	-154 912	-182 556
	Uppvärmning	-182 284	-163 152
	Vatten	-113 402	-100 596
	Sophämtning	-62 534	-67 999
	Fastighetsförsäkring	-96 342	-87 478
	Kabel-TV och bredband	-25 155	-25 276
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-90 266	-86 980
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 533 837	-1 660 841

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-63 000	-50 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 413	-3 704
	Administrationskostnader	-12 334	-15 931
	Extern revision	-14 375	-14 000
	Konsultkostnader	-2 488	-6 688
	Medlemsavgifter	-21 550	-21 550
	Föreningsverksamhet	-8 731	-10 461
	Övriga förvaltningskostnader	-11 623	-10 551
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-142 514	-133 284
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-118 776	-74 560
	Revisionsarvode	-4 704	-2 875
	Övriga arvoden	-22 095	-8 605
	Löner och övriga ersättningar	-16 985	-18 918
	Sociala avgifter	-27 534	-18 145
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 094	-123 103
Not 7	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	-594 633	-297 820
	Avskrivning på markanläggning	-50 508	-50 508
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-645 141	-348 328

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 259 343	36 259 343
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 732 500	1 732 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 600 245	1 600 245
	Årets investeringar	1 139 936	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-288 072	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 443 952	39 592 088
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 471 556	-13 123 227
	Årets avskrivningar	-645 141	-348 328
	Återförda avskrivningar	288 072	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 828 625	-13 471 556
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 615 327	26 120 532
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 713 000	1 751 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	590 000	590 000
	<i>Summa</i>	52 703 000	51 741 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	28 296 000	28 296 000
	Varav i eget förvar	-8 289 000	-8 289 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 007 000	20 007 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar i samfälligheten Loke	672 693	672 693
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	673 193	673 193
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	3 052	5 871
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 052	5 871

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	520 179	122 792
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	520 179	122 792

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

Kassa och bank

Swedbank företagskonto	433 575	321 575
SBAB	700 077	1 435 077
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 133 653	1 756 652

Not 13	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>
SBAB	2,92%	2027-09-14	4 526 987	0
SBAB	2,78%	2026-09-10	4 526 987	0
SBAB	4,05%	2026-03-17	4 739 497	0
SBAB	2,80%	2026-10-08	1 000 000	0
			14 793 471	0

Långfristig del	4 526 987
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 266 484
Kortfristig del	10 266 484
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	3 400	3 400
Momsskuld	45	2 157
Källskatt	313	985
Övriga kortfristiga skulder	2 298	2 298
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 056	8 840

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	225 414	228 180
	Övriga upplupna kostnader	227 463	274 152
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	452 877	502 332

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 har daterats 2026-03-12.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke i Karlstad, org.nr. 716411-2752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Loke 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Poul Hovgaard
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Börje Holmberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 14:51:55



Åke Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 14:34:23



Maxim Khokhlov

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 14:46:58



Solveig Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 14:48:23



Tommy Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:38:46



Poul Hovgaard

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 18:20:19



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:53:15



Revisionsberättelse 2025

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

Poul Hovgaard

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 18:22:39



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:52:48

