



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Skiftnyckeln i Karlstad

HSB Brf Skiftnyckeln i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
302 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1358 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
241 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSavgift
975 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 Skiftnyckeln i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-3982 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
SKIFTNYCKELN	Karlstads kommun	60 år	2068-11-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej 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
14	lokaler (hyresrätt)	274
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 822
5	garageplatser	87
89	p-platser	0
Totalt 231 objekt		8 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 38 st 2 rok, 73 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Katrin Gyllsten	Ordförande
Dick Westman	HSB-Ledamot
Per Krogh	Ledamot
Johnny Skogvoll	Ledamot
Annelie Ryman	Ledamot
Mikaela Länsberg	Ledamot
Celine Tedfelt Pallin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anneli Ryman, Johnny Skogvoll och Celine Tedfelt Pallin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Krogh, Ann-Katrin Gyllsten, Bo Gunnar Axelsson och Annelie Ryman.

Revisorer har varit: Torbjörn Wictorin med Jan Andreasson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Björn Engelbrektsson (sammankallande), samt Christoffer Kjellström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

För 2026 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.

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 2025-08-18.

Årets underhåll;
Relining Lambergsgatan 29BCD
Rening av vatten i radioatorer
Ny häck satt, rensning av sly
Hemsorteringsstation byggd
Asfaltering av ytor utanför Lambergsgatan 31
Föreningen har renoverat och bytt en del trädgårdsmöbler

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Installation av laddstolpar
2020	Senaste OVK
2023	Installation av solceller på taket Lambergsgatan 27
2023-2025	Relining av avloppsledningar
2025	Hemsorteringsstation byggd

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

Underhåll av värmesystemet
Radonmätningar pågår och föreningen arbetar med frågan
Gångbanor, räcken, allmänna ytor i trädgården
Byte av belysning i trapphusen
OVK under 2026

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn fönster efter behov 500.000 kr
2026/27	Tvättmaskiner, torktumlare mm tvättrum 1.000.000 kr
2026	OVK och Radonåtgärder 300.000 kr

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	302	312	343	404	346
Skuldsättning, kr/kvm	1 358	1 447	1 528	1 621	1 692
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 421	1 513	1 599	1 678	1 751
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	241	212	192	209	202
Årsavgifter, kr/kvm	975	946	945	901	901
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	94	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	990	946	963	961	949
Nettoomsättning, tkr	8 094	7 739	7 715	7 781	7 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	-628	-1 494	-1 862	31	1 399
Soliditet, %	56	57	57	57	57

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga driftkostnader då det fortsatt pågår relining i fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 307 496 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 302 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	2 659 997	0	0	2 659 997
Upplåtelseavgifter, kr	1 845 899	0	0	1 845 899
Underhållsfond, kr	13 755 920	0	606 848	14 362 768
S:a bundet eget kapital, kr	18 261 816	0	606 848	18 868 664
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	806 050	-1 494 232	-606 848	-1 295 030
Årets resultat, kr	-1 494 232	1 494 232	-627 984	-627 984
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-688 182	0	-1 234 832	-1 923 014
S:a eget kapital, kr	17 573 634	0	-627 984	16 945 650

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 843 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 236 152 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	-688 182
Årets resultat, kr	-627 984
Reservation till underhållsfond, kr	-2 843 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 236 152
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 923 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 923 014

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	8 094 382	7 739 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 953	0
Summa Rörelseintäkter		8 098 335	7 739 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 020 174	-7 578 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 869	-222 199
Personalkostnader	Not 6	-385 474	-311 693
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-860 815	-879 515
Summa Rörelsekostnader		-8 431 332	-8 992 144
Rörelseresultat		-332 997	-1 252 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 633	66 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 620	-308 056
Summa Finansiella poster		-294 987	-241 410
Resultat efter finansiella poster		-627 984	-1 494 232
Resultat före skatt		-627 984	-1 494 232
Årets resultat		-627 984	-1 494 232

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	23 847 342	24 708 157
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	952 565	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 799 908	24 708 157
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	629 276	629 276
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		629 276	629 276
Summa Anläggningstillgångar		25 429 184	25 337 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	23 862	3 181
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 712	1 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	271 285	359 362
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		300 859	364 047
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	4 740 428	5 110 344
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 740 428	5 110 344
Summa Omsättningstillgångar		5 041 287	5 474 391
Summa Tillgångar		30 470 471	30 811 824

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 505 896	4 505 896
Fond för yttre underhåll	14 362 768	13 755 920
Summa Bundet eget kapital	18 868 664	18 261 816

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 295 030	806 050
Årets resultat	-627 984	-1 494 232
Summa Ansamlad förlust	-1 923 014	-688 182

Summa Eget kapital	16 945 650	17 573 634
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 326 416	7 083 053
Summa Långfristiga skulder		10 326 416	7 083 053

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		784 602	4 752 811
Leverantörsskulder		1 189 726	340 046
Skatteskulder		17 263	16 888
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	16 395	76 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 190 419	968 922
Summa Kortfristiga skulder		3 198 405	6 155 137

Summa Skulder	13 524 821	13 238 190
----------------------	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder	30 470 471	30 811 824
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-332 997	-1 252 822
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	860 815	879 515
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	860 815	879 515
Erhållen ränta	35 633	66 647
Erlagd ränta	-328 954	-312 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 497	-618 991
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	63 188	-8 697
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 009 811	-154 716
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 072 999	-163 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 307 496	-782 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-952 565	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-952 565	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	750 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-724 846	-669 628
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-724 846	80 372
Årets kassaflöde	-369 916	-702 032
Likvida medel vid årets början	5 110 344	5 812 376
Likvida medel vid årets slut	4 740 428	5 110 344

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:	70 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	26118 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.

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 andelstalsfördelad	7 254 939	7 041 605
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	372 751	360 275
	Hyror lokaler	177 720	144 509
	Hyror garage och parkeringsplatser	280 896	271 092
	Hyror förbrukningsbaserad	120	1 224
	Övriga primära intäkter	41 792	43 927
	Summa Bruttoomsättning	8 128 218	7 862 632
	Hysesbortfall	-33 836	-123 310
	Summa	-33 836	-123 310
	Summa Nettoomsättning	8 094 382	7 739 322

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 953	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 953	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-932 106	-864 301
	Snö och halk-bekämpning	-117 892	-153 920
	Reparationer	-313 193	-298 214
	Planerat underhåll	-2 236 152	-3 168 992
	Försäkringsskador	-23 298	-4 000
	El	-446 579	-381 353
	Uppvärmning	-1 063 778	-997 452
	Vatten	-458 370	-354 651
	Sophämtning	-224 562	-219 882
	Fastighetsförsäkring	-215 523	-194 869
	Kabel-TV och bredband	-247 470	-216 689
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-220 996	-216 910
	Tomträttsavgäld	-469 260	-469 260
	Övriga driftkostnader	-50 996	-38 244
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 020 174	-7 578 736
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	-13 804	-56 628
	Administrationskostnader	-51 315	-50 119
	Extern revision	-22 025	-26 225
	Konsultkostnader	-10 463	-16 975
	Medlemsavgifter	-59 350	-59 350
	Föreningsverksamhet	0	-3 195
	Övriga förvaltningskostnader	-7 912	-9 708
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-164 869	-222 199

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 742	-95 118
	Revisionsarvode	-6 310	-5 300
	Övriga arvoden	-188 710	-154 565
	Sociala avgifter	-85 712	-56 710
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-385 474	-311 693
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	-854 115	-872 815
	Avskrivning på markanläggning	-6 700	-6 700
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-860 815	-879 515
Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 210 190	47 210 190
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 500	33 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 243 690	47 243 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 535 533	-21 656 018
	Årets avskrivningar	-860 815	-879 515
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 396 348	-22 535 533
	<i>Byggnader</i>	23 847 342	24 708 157
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	915 000	920 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	505 000	613 000
	<i>Summa</i>	106 420 000	96 533 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 475 625	42 475 625
	Varav i eget förvar	-15 447 625	-15 447 625
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 028 000	27 028 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Miljöstation	952 565	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	952 565	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	628 776	628 776
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	629 276	629 276
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	23 862	3 181
	<i>Summa Kundfordringar</i>	23 862	3 181
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	5 712	1 504
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 712	1 504
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 285	359 362
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	271 285	359 362
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	2 559 646	2 939 831
	Swedbank - kort	17 277	7 007
	SBAB	2 163 505	2 163 505
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 740 428	5 110 344

Not 15 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	2,82%	2028-11-09	7 055 444	392 301
SBAB	2,76%	2027-09-13	4 055 574	392 301
			11 111 018	784 602
Långfristig del			10 326 416	
Nästa års amortering av långfristig skuld			784 602	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			784 602	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			784 602	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 138 408	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 138	5 829
Källskatt	5 711	56 098
Inre fond	603	603
Övriga kortfristiga skulder	5 943	13 940
<i>Summa Övriga skulder</i>	16 395	76 471

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	673 655	632 237
Upplupna räntekostnader	51 817	50 151
Övriga upplupna kostnader	464 947	286 534
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 190 419	968 922

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 2026-04-15

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skiftnyckeln i Karlstad, org.nr. 716411-3982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skiftnyckeln 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 Skiftnyckeln 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

Torbjörn Wictorin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576614155**

Ann-Katrin Gyllsten

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 05:59:36



Per Krogh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:12:56



Annelie Ryman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:19:51



Dick Westman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:16:11



Mikaela Länsberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:23:18



Per Johnny Skogvoll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:48:02



Celine Pallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:29:29



Torbjörn Wictorin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:52:11



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:07:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577306952**

Torbjörn Wictorin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:48:36



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:06:42

