



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Körnaren i Karlstad

HSB Brf Körnaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
343 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2245 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
238 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSAVGIFT
1115 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 Körnaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 716411-3909 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 2024-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
KÖRNAREN 1	Karlstads Kommun	10 år	2032-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
13	lokaler (hyresrätt)	264
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 414
1	lägenheter (hyresrätt)	43
7	garageplatser	122
25	p-platser	0
Totalt 121 objekt		4 843

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 45 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Kielba	Ordförande
Tore Olsson	Ledamot
Elisabeth Nilsson	Ledamot
Per-Inge Trangård	Ledamot
Bengt Bäcklund	Ledamot
Mikael Morell	Ledamot
Maria Andersson	Ledamot
Nils Bengtsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Inge Trangård, Bengt Bäcklund och Maria Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Inge Trangård, Bengt Bäcklund, Susanne Kielba och Mikael Morell.

Revisorer har varit: Runar Johansson med Daniel Jefflén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Emelie Liljedal och Pekka Vouti, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16 samt extrastämma 2025-12-09 ang stambyte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2025-03-20.

Under 2025 har installation av Bastec (styrning av tappvarmvatten) utförts.

En så kallad FAS 1 gällande stambyte har genomförts under 2025 och det beslutades på en extrastämma den 9 december att gå vidare och genomföra stambytet.
Stambytet beräknas kosta ca 40 milj och kommer finansieras delvis av egna medel samt lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Ventilationsanläggning
2015	OVK

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

Årtal	Åtgärd
2026	Stambyte enligt underhållsplan

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	343	271	183	154	265
Skuldsättning, kr/kvm	2 245	2 312	2 440	2 509	2 609
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 463	2 536	2 610	2 684	2 757
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	238	211	194	182	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 115	1 031	903	867	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	91	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 089	1 017	913	925	898
Nettoomsättning, tkr	5 259	4 913	4 330	4 173	4 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	-70	716	290	-688	416
Soliditet, %	44	44	41	40	38

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader (FAS1) och konsultkostnader i samband med stambytet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 578 603 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 276 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10% fr o m 2026-01-01.

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	1 461 240	0	0	1 461 240
Upplåtelseavgifter, kr	1 614 118	0	0	1 614 118
Underhållsfond, kr	7 460 400	0	970 137	8 430 538
S:a bundet eget kapital, kr	10 535 758	0	970 137	11 505 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 628 660	716 444	-970 137	-1 882 353
Årets resultat, kr	716 444	-716 444	-70 401	-70 401
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-912 216	0	-1 040 538	-1 952 754
S:a eget kapital, kr	9 623 542	0	-70 401	9 553 142

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 804 000 kr samt ianspråktagande skett med 833 863 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	-912 216
Årets resultat, kr	-70 401
Reservation till underhållsfond, kr	-1 804 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	833 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 952 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 952 754
------------------------------------	-------------------

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	5 258 818	4 912 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 167	11 837
Summa Rörelseintäkter		5 270 985	4 924 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 848 243	-2 821 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 519	-227 078
Personalkostnader	Not 6	-338 253	-256 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-572 302	-572 302
Summa Rörelsekostnader		-5 136 317	-3 877 547
Rörelseresultat		134 668	1 047 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 189	128 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 258	-459 161
Summa Finansiella poster		-205 069	-330 582
Resultat efter finansiella poster		-70 401	716 444
Resultat före skatt		-70 401	716 444
Årets resultat		-70 401	716 444

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	12 354 606	12 926 909
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 354 606	12 926 909

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		12 355 106	12 927 409
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		29 460	21 847
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	22 391	22 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	252 209	230 266
Summa Kortfristiga fordringar		304 060	274 358

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	9 132 535	8 878 908
Summa Kassa och bank		9 132 535	8 878 908

Summa Omsättningstillgångar		9 436 595	9 153 267
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		21 791 701	22 080 675
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 075 358	3 075 358
Fond för yttre underhåll		8 430 538	7 460 401
Summa Bundet eget kapital		11 505 896	10 535 759
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 882 353	-1 628 660
Årets resultat		-70 401	716 444
Summa Ansamlad förlust		-1 952 754	-912 216
Summa Eget kapital		9 553 141	9 623 542
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 374 100	1 340 739
Summa Långfristiga skulder		3 374 100	1 340 739
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 496 431	9 854 768
Leverantörsskulder		363 849	318 693
Skatteskulder		10 480	16 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	38 072	47 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	955 628	879 230
Summa Kortfristiga skulder		8 864 460	11 116 394
Summa Skulder		12 238 560	12 457 133
Summa Eget kapital och skulder		21 791 702	22 080 675

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134 668	1 047 026
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	572 302	572 302
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	572 302	572 302
Erhållen ränta	126 189	128 579
Erlagd ränta	-354 710	-476 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 449	1 271 526
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 701	-8 470
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	129 856	79 008
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	100 154	70 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 603	1 342 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-324 976	-324 976
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-324 976	-324 976
Årets kassaflöde	253 627	1 017 088
Likvida medel vid årets början	8 878 908	7 861 820
Likvida medel vid årets slut	9 132 535	8 878 908

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:	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	15009 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 858 956	4 504 230
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	63 048	47 286
	Hyror bostäder	35 304	35 304
	Hyror lokaler	178 732	178 444
	Hyror garage och parkeringsplatser	106 920	107 308
	Hyror informationsöverföring	0	15 762
	Hyror övrigt	4 134	5 344
	Övriga primära intäkter	26 198	21 556
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 273 292	4 915 234
	Hyresbortfall	-14 474	-2 498
	<i>Summa</i>	-14 474	-2 498
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 258 818	4 912 736

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 167	11 837
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 167	11 837
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-800 842	-706 925
	Snö och halk-bekämpning	-33 660	-64 339
	Reparationer	-220 870	-242 931
	Planerat underhåll	-833 863	-22 886
	Försäkringsskador	-10 734	-15 494
	El	-195 798	-182 960
	Uppvärmning	-636 604	-632 388
	Vatten	-320 149	-206 509
	Sophämtning	-75 037	-76 846
	Fastighetsförsäkring	-144 240	-137 122
	Kabel-TV och bredband	-271 649	-266 432
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 707	-143 280
	Tomträttsavgäld	-98 404	-98 404
	Övriga driftkostnader	-61 685	-25 228
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 848 243	-2 821 744
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	0	-16 038
	Administrationskostnader	-25 884	-13 823
	Extern revision	-13 875	-18 500
	Konsultkostnader	-283 916	-113 809
	Medlemsavgifter	-37 750	-37 750
	Föreningsverksamhet	-6 250	-12 813
	Övriga förvaltningskostnader	-9 845	-14 346
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-377 519	-227 078

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-256 178	-190 108
	Revisionsarvode	-4 704	-4 584
	Övriga arvoden	0	-4 584
	Sociala avgifter	-75 371	-57 146
	Övriga personalkostnader	-2 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-338 253	-256 422
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	-514 199	-514 199
	Avskrivning på markanläggning	-58 103	-58 103
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-572 302	-572 302

Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 873 247	27 873 247
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 162 061	1 162 061
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	29 035 308	29 035 308
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 108 399	-15 536 097
	Årets avskrivningar	-572 302	-572 302
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 680 702	-16 108 399
	<i>Byggnader</i>	12 354 606	12 926 909
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 240 000	1 220 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	343 000	416 000
	<i>Summa</i>	60 783 000	53 836 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 991 157	24 991 157
	Varav i eget förvar	-1 250 001	-1 250 001
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 741 156	23 741 156
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	22 391	22 245
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	22 391	22 245
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 209	230 266
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	252 209	230 266

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

Swedbank	2 494 512	4 720 988
SBAB	6 638 023	4 157 921
<i>Summa Kassa och bank</i>	9 132 535	8 878 908

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>
Stadshypotek	2,74%	2029-06-30	3 456 900	82 800
Stadshypotek	1,16%	2026-01-30	1 340 739	130 804
Stadshypotek	2,75%	2026-02-13	2 599 984	70 272
Stadshypotek	2,80%	2026-01-22	3 472 908	41 100
			10 870 531	324 976

Långfristig del	3 374 100
Nästa års amortering av långfristig skuld	82 800
Lån som ska konverteras inom ett år	7 413 631
Kortfristig del	7 496 431
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	324 976
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 299 904
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

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

Inre fond	38 072	38 072
Övriga kortfristiga skulder	0	9 203
<i>Summa Övriga skulder</i>	38 072	47 275

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	430 335	393 798
Upplupna räntekostnader	52 373	75 825
Övriga upplupna kostnader	472 920	409 607
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	955 628	879 230

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 2026-04-30

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Körnaren i Karlstad, org.nr. 716411-3909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Runar Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Susanne Kielba

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:56:13



Maria Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:03:21



Elisabeth Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:58:09



Bengt Bäcklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:26:04



Tore Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 10:54:55



Mikael Morell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:56:21



Per-Inge Trangärd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:58:02



Nils Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:55:21



Runar Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:45:08



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 09:18:16



Revisionsberättelse 2025

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

Runar Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:31:15



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 09:17:48

