

ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Stinsen Karlstad

ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Stinsen Karlstad



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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stinsen Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2497 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Rosenbad 20	Karlstads Kommun	10 år	2028-01-01	1988
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 850
1	lokaler (hyresrätt)	75
8	förråd	65
50	garageplatser	534
2	p-platser	0
Totalt 137 objekt		**6 524**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 16 st 2 rok, 23 st 3 rok, 19 st 4 rok, 13 st 5 rok, 1 st 5.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Cathe Karlsson	Ordförande
Nils Tångrot	Ledamot
Ann-Mari Gustavsson	Ledamot
Anna-Karin Berglind	Ledamot
Niclas Hensing	Ledamot
Johan Selberg	Ledamot
Johan Lövenhamn	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Hensing, Johan Selberg, Cathe Karlsson och Ann-Mari Gustavsson samt suppleanten Johan Lövenhamn.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cathe Karlsson och Johan Selberg.

Revisorer har varit: Anders Seger med Lars-Göran Beckert som suppleant valda av föreningen, samt Urban Johansson, auktoriserad revisor, WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Ove Selberg (sammankallande) samt Robert Blom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 4%. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 3% från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov/investeringar. Planen uppdaterades senast 2025-11-12.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-14.

Återställande av fastigheten på Stinsgatan 14 efter kranolyckan 2024-07-01 har pågått fortlöpande fram till 2025-11-17. Återställningskostnaden från PEAB uppgick till 2,3 milj. kronor. Resterande kostnader kommer med hjälp av jurist räknas samman och drivas i en skadeståndsprocess som påbörjats 2025-12-09. 986 269 kr redovisas som övrig fordran i not 11 i årsredovisningen avseende denna del. Hittills har vi fått 1 432 000 kronor från vårt försäkringsbolag relaterat till den här skadan.

Under året har en extra amortering om 2 350 000 kr genomförts.

På grund av brister i vårt ventilationssystem, har effektivare (tryckstyrda fläktar) monterats i varje trapphus, inklusive rengörning och injustering i varje lägenhet.

För att stärka skalskyddet i vår fastighet har tre säkerhetsdörrar monterats in, två till garageingångarna och en till förrådsdelen på Rosenbadsgatan 13.

Från och med 2025-03-01 har en förvaltare från HSB anlitats.

En översyn av våra avtal har genomförts och i samband därmed har vi påbörjat en upphandling gällande skötsel av "yttre miljö" och "inre service". Förfrågan har gått ut till fyra entrepenörer.

Vår gästlägenhet är uppgraderad och har upplåtits en gång i månaden till aktiviteten "träff för daglediga".

En kris och beredskapsplan är under utarbetning.

Två sociala aktiviteter, vår- och höststädning, har utfallit väl.

Framtagning av förfrågningsunderlag för fönsterbyte är påbörjat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Bastec styr- och övervakning ventilation, varmvatten och värme samt Eco Guard innegivare, trådlös montering av givare för temperaturmätning i alla lägenheter 268.750 kr. Modernisering av två hissar, Rosenbadsgatan 13 samt Trädgårdsgatan, 3.931.250 kr.
2022	Spolning av köksavlopp i hela fastigheten. Byte expansionskärl i undercentralen. Byte av staket på övre innergården samt uppsättning av pergola. Installation av 12 st laddstolpar i garaget. Uppgradering av resterande hissar.
2023	OVK-besiktning utförd.
2025	Byte till tryckstyrda fläktar i respektive trapphus.
2025	Installerat 3 st. säkerhetsdörrar.

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK-besiktning 63 000 kr.
2026	Byte av fönster, 10 000 000 kr.
2026	Dränkbara pumpar, 10 700 kr.
2026	Rensning av ventilationskanaler, 229 000kr.
2026	Byte av cirkulationspump, 14 000kr.
2027	Tvättstuga byte plastgolv, målning vägg och tak, byte tvättmaskin och mangel, ca 340 000 kr.
2027	Byte entrédörrar, dörrar från innergård samt dörrar mot loftgångsbalkonger, ca 600 000 kr.
2027	Underhållsspola avloppsledningar, 75 000 kr.
2027	Byte stuprör och målning taksprång, ca 1 000 000 kr.
2027	Byte tvättmaskiner, 80 000 kr.
2027	Omfogning fasader, ca 125 000 kr.
2028	Byte betongplattor gångvägar, ca 80 000 kr.
2028	Fläktrum - utbyte av plastgolv samt invändig målning, ca 30 000 kr.
2028	Målning trapphuspassager, ca 50 000 kr.
2030	Lagning betongdäck och pelare i garage samt dammbindning, 550 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 112 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	308	360	324	379	369
Skuldsättning, kr/kvm	4 551	5 038	5 162	5 209	5 330
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 025	5 564	5 700	5 833	5 969
Räntekänslighet, %	5	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	202	181	156	144	151
Årsavgifter, kr/kvm	1 052	1 000	935	769	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	86	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	978	984	990	923
Nettoomsättning, tkr	6 639	6 316	5 885	5 862	5 957
Resultat efter finansiella poster, tkr	-174	740	455	536	890
Soliditet, %	41	38	37	36	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre räntor vid omsättning av lån och planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 308 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften på 3% från 2026-01-01. Kommande underhållsbehov/investeringar kommer finansieras med en kombination av eget kassaflöde (avgiftsuttag) och lån. Styrelsens bedömning är att utrymme finns för att ta upp mer lån.

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	9 066 999	0	0	9 066 999
Underhållsfond, kr	3 281 116	0	-4 621	3 276 495
S:a bundet eget kapital, kr	**12 348 115**	**0**	**-4 621**	**12 343 494**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 212 603	740 050	4 621	8 957 274
Årets resultat, kr	740 050	-740 050	-173 674	-173 674
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**8 952 653**	**0**	**-169 053**	**8 783 600**
S:a eget kapital, kr	**21 300 768**	**0**	**-173 674**	**21 127 094**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 574 000 kr samt ianspråktagande skett med 578 621 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	8 952 653
Årets resultat, kr	-173 674
Reservation till underhållsfond, kr	-574 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	578 621
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 783 600**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**8 783 600**

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	6 639 109	6 315 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 378	0
Summa Rörelseintäkter		**6 664 487**	**6 315 725**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 041 245	-2 983 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 978	-120 299
Personalkostnader	Not 6	-202 668	-285 100
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 581 967	-1 581 967
Summa Rörelsekostnader		**-6 024 858**	**-4 970 375**
Rörelseresultat		**639 629**	**1 345 350**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 570	198 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900 873	-803 623
Summa Finansiella poster		**-813 303**	**-605 300**
Resultat efter finansiella poster		**-173 674**	**740 050**
Resultat före skatt		**-173 674**	**740 050**
Årets resultat		**-173 674**	**740 050**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	45 841 104	47 394 946
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	35 156	63 281
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	12 206	79 243
Summa Materiella anläggningstillgångar		**45 888 466**	**47 537 470**
Summa Anläggningstillgångar		**45 888 466**	**47 537 470**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	11 665
Aktuell skattefordran		16 580	25 514
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 069 091	81 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	414 583	442 780
Summa Kortfristiga fordringar		**1 500 255**	**561 408**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 473 880	7 334 319
Summa Kassa och bank		**4 473 880**	**7 334 319**
Summa Omsättningstillgångar		**5 974 135**	**7 895 727**
Summa Tillgångar		**51 862 601**	**55 433 197**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 066 999	9 066 999
Fond för yttre underhåll		3 276 495	3 281 116
Summa Bundet eget kapital		**12 343 494**	**12 348 115**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 957 274	8 212 603
Årets resultat		-173 674	740 050
Summa Fritt eget kapital		**8 783 600**	**8 952 653**
Summa Eget kapital		**21 127 094**	**21 300 768**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 239 637	27 572 883
Summa Långfristiga skulder		**13 239 637**	**27 572 883**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 153 246	4 970 007
Leverantörsskulder		402 220	650 387
Övriga kortfristiga skulder		102 513	118 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	837 891	820 205
Summa Kortfristiga skulder		**17 495 870**	**6 559 546**
Summa Skulder		**30 735 507**	**34 132 429**
Summa Eget kapital och skulder		**51 862 601**	**55 433 197**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	639 629	1 345 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 581 967	1 581 967
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 581 967**	**1 581 967**
Erhållen ränta	87 570	198 323
Erlagd ränta	-902 766	-811 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 406 400**	**2 313 818**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-938 847	-89 896
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-245 022	331 491
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 183 869**	**241 595**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**222 531**	**2 555 413**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	67 037	-79 243
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**67 037**	**-79 243**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 150 007	-799 360
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 150 007**	**-799 360**
Årets kassaflöde	**-2 860 439**	**1 676 810**
Likvida medel vid årets början	**7 334 319**	**5 657 509**
Likvida medel vid årets slut	**4 473 880**	**7 334 319**

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.

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:	20-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	32184tkr
Förändring jämfört med föregående år	-17,6 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 möte 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. I årsavgiften ingår IMD-el, TV-avgift och värmeavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgiften ingår IMD-el, TV-avgift och värmeavgift.

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	5 051 796	4 857 528
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	874 786	764 576
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	226 920	226 920
	Hyror lokaler	81 324	80 064
	Hyror garage och parkeringsplatser	308 916	299 748
	Hyror förbrukningsbaserad	25 879	16 594
	Hyror övrigt	39 804	29 204
	Övriga primära intäkter	40 041	44 991
	Summa Bruttoomsättning	**6 649 466**	**6 319 625**
	Hyresbortfall	-10 357	-3 900
	Summa	**-10 357**	**-3 900**
	Summa Nettoomsättning	**6 639 109**	**6 315 725**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	25 378	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**25 378**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-851 674	-642 940
	Snö och halk-bekämpning	-44 590	-79 338
	Reparationer	-197 749	-86 940
	Planerat underhåll	-578 621	0
	El	-446 733	-402 528
	Uppvärmning	-526 982	-501 425
	Vatten	-330 989	-262 397
	Sophämtning	-110 237	-104 164
	Fastighetsförsäkring	-157 571	-115 783
	Kabel-TV och bredband	-282 958	-281 274
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-155 394	-146 460
	Tomträttsavgäld	-342 872	-342 872
	Övriga driftkostnader	-14 875	-16 890
	Summa Driftskostnader	**-4 041 245**	**-2 983 009**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 268	-11 073
	Administrationskostnader	-8 178	-11 528
	Extern revision	-26 547	-16 908
	Konsultkostnader	-57 544	-21 875
	Medlemsavgifter	-4 500	-6 125
	Föreningsverksamhet	-15 966	-19 751
	Övriga förvaltningskostnader	-62 976	-33 039
	Summa Övriga externa kostnader	**-198 978**	**-120 299**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-131 013	-183 517
	Revisionsarvode	-2 286	-2 500
	Övriga arvoden	-33 190	-46 772
	Sociala avgifter	-36 179	-52 311
	Summa Personalkostnader	**-202 668**	**-285 100**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 553 842	-1 553 842
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-28 125	-28 125
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 581 967**	**-1 581 967**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 994 593	63 994 593
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**63 994 593**	**63 994 593**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 599 647	-15 045 805
	Årets avskrivningar	-1 553 842	-1 553 842
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-18 153 489**	**-16 599 647**
	Utgående redovisat värde	**45 841 104**	**47 394 946**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 225 000	2 046 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	212 000	212 000
Summa	**104 437 000**	**98 258 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
Varav i eget förvar	-11 700 000	-11 700 000
Ställda säkerheter	**38 300 000**	**38 300 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	427 985	427 985
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**427 985**	**427 985**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-364 704	-336 579
	Årets avskrivningar	-28 125	-28 125
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-392 829**	**-364 704**
	Utgående redovisat värde	**35 156**	**63 281**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	79 243	0
	Årets investeringar	12 206	79 243
	Omklassificering till fordran, skadeståndsanspråk	-79 243	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**12 206**	**79 243**

Pågående arbete avser fönsterbyte.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Fordran skadeståndsanspråk	986 269	0
	Skattekonto	82 822	81 449
	Summa Övriga fordringar	**1 069 091**	**81 449**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	174 927	115 783
	Förutbetald tomträtt	0	85 718
	Förutbetald TV bredband	69 000	68 086
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 656	173 193
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**414 583**	**442 780**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	2 207 611	2 068 050
	SBAB	2 266 269	5 266 269
	Summa Kassa och bank	**4 473 880**	**7 334 319**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,64%	2028-09-30	5 081 531	75 348
Stadshypotek	2,67%	2027-10-30	8 505 454	272 000
Stadshypotek	2,94%	2026-03-30	1 820 000	240 000
Stadshypotek	4,55%	2026-10-30	7 830 000	90 000
Stadshypotek	1,95%	2026-03-01	6 155 898	114 172
			29 392 883	**791 520**

Långfristig del	13 239 637
Nästa års amortering av långfristig skuld	347 348
Lån som ska konverteras inom ett år	15 805 898
Kortfristig del	16 153 246
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	791 520
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 166 080
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	533 384	515 073
Upplupna räntekostnader	97 227	99 120
Övriga upplupna kostnader	207 280	206 012
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**837 891**	**820 205**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-16.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stinsen Karlstad org.nr. 716411-2497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stinsen Karlstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en

väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

……..	……..
Urban Johansson	Anders Seger
Auktoriserad revisor	Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Stinsen Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cathe Karlsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:32:22

Nils Tångrot
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:33:16

Johan Selberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:30:41

Niclas Hensing
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:32:11

Anna-Karin Berglind
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:32:02

Ann-Mari Gustavsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:31:20

Anders Seger
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:56:40

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:37:23

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Stinsen Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Seger
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:51:42

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:40:37