ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad



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

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1396 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-11. Föreningen äger sin mark genom äganderätt och är inte en del av en samfällighet.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
RAMEN 1 o 2	1963-01-22	1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
91	garageplatser	1 228
48	p-platser	0
16	lokaler (förråd)	341
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 550
Totalt 350 objekt		**16 119**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 177 st 3 rok, 3 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alf Thunell	Ledamot
Irene Olsson	Ordförande
Ingemar Hols	Ledamot
Nils Björn	HSB-ledamot
Carola Johansson	Ledamot
Ronnie Frykstedt	Ledamot
Oscar Ahlqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alf Thunell, Ronnie Frykstedt och Oscar Ahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Thunell, Ingemar Hols, Irene Olsson och Ronnie Frykstedt.

Revisorer har varit: Ingemar Rattfält vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Marita Ohlsson (sammankallande) och Britt-Marie Skoglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 3 % från 2026-01-01.
Månadsavgiften innefattar kostnad för värme och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdaterades senast 2025-10-15.
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 yttre fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-18 och inre fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-03.

Årets investeringar och underhåll
Verisure brandvarnare utbytta till 4G
Installerat Verisure vattenlarm kök
Uppdaterat till 4G porttelefoner
Avgasare + filter installerat i värmesystem
Ombyggnad kök föreningslokal Karmgatan 59
Bytt en tvättmaskin tvättstuga Karmgatan 73 och en tvättmaskin tvättstuga Karmgatan 65

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Ombyggnad badrum
2002-2003	Balkonger, fasad och sophus
2011	Takomläggning
2014	Byte av lägenhetsdörrar och passersystem
2016	Fönsterbyte
2017	Byte av garageportar
2020-2021	Stambyte källare
2022	Fasadtvätt och försegling
2022	Installerat nyckel-fria lås i källare på tre hus
2022	Slutfört avlopp i vinkelhus.
2023	Slutföra byte till nyckel fria lås i fastigheterna
2024	Byte av entrédörrar cykelrum. Byte av en tvättmaskin tvättstuga 1
2025	Nytt kök föreningslokal Avgasare + filter värmesystem Byte av en tvättmaskin tvättstuga 4 samt en tvättmaskin tvättstuga 5

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Styr och reglerutrustning värmesystem, ca 600 000 kr.
2026-2027	Byte entré dörrar, ca 2,3 mkr.
2026-2028	Uppgradera sophusen, ca 40 000 kr.
2026-2028	Tvättstugor byte maskiner.
2029	Översyn balkonger
2030	Asfaltering gårdar, parkering

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 25 och avgått 23 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 243.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	173	199	162	185	186
Skuldsättning, kr/kvm	1 479	1 513	1 558	1 640	1 685
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 551	1 587	1 633	1 679	1 725
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	187	173	155	151	155
Årsavgifter, kr/kvm	699	686	666	646	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	99	99	96
Totala intäkter, kr/kvm	679	654	644	636	642
Nettoomsättning, tkr	10 216	9 983	9 740	9 468	9 272
Resultat efter finansiella poster, tkr	787	1 761	1 239	1 280	1 811
Soliditet, %	49	48	46	44	42

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	1 454 565	0	0	1 454 565
Underhållsfond, kr	5 956 102	0	-341 218	5 614 884
S:a bundet eget kapital, kr	**7 410 667**	**0**	**-341 218**	**7 069 449**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 021 095	1 760 774	341 218	19 123 087
Årets resultat, kr	1 760 774	-1 760 774	786 733	786 733
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**18 781 869**	**0**	**1 127 951**	**19 909 820**
S:a eget kapital, kr	**26 192 536**	**0**	**786 733**	**26 979 269**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 582 000 kr samt ianspråktagande skett med 923 218 kr

Dokument-ID 09222115557574724284 Signerat IO, NB, CJ, RF, OA, IH, TT, IR, UJ

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	18 781 869
Årets resultat, kr	786 733
Reservation till underhållsfond, kr	-582 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	923 218
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**19 909 820**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**19 909 820**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Dokument-ID 09222115557574724284 Signerat IO, NB, CJ, RF, OA, IH, TT, IR, UJ

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 216 157	9 982 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 093	0
Summa Rörelseintäkter		**10 351 250**	**9 982 714**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 530 266	-6 273 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 766	-350 676
Personalkostnader	Not 6	-298 792	-296 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-929 795	-941 530
Summa Rörelsekostnader		**-9 047 619**	**-7 862 353**
Rörelseresultat		**1 303 631**	**2 120 361**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194 389	305 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 287	-664 870
Summa Finansiella poster		**-516 898**	**-359 586**
Resultat efter finansiella poster		**786 733**	**1 760 774**
Resultat före skatt		**786 733**	**1 760 774**
Årets resultat		**786 733**	**1 760 774**

Dokument-ID 09222115557574724284 Signerat IO, NB, CJ, RF, OA, IH, TT, IR, UJ

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	40 455 156	41 252 301
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 097 748	1 168 351
Summa Materiella anläggningstillgångar		**41 552 904**	**42 420 652**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**41 553 404**	**42 421 152**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 864	16 225
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 798	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 001 589	493 823
Summa Kortfristiga fordringar		**1 013 251**	**510 048**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 832 541	5 832 541
Summa Kortfristiga placeringar		**5 832 541**	**5 832 541**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 360 481	5 391 980
Summa Kassa och bank		**6 360 481**	**5 391 980**
Summa Omsättningstillgångar		**13 206 273**	**11 734 569**
Summa Tillgångar		**54 759 676**	**54 155 721**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 454 565	1 454 565
Fond för yttre underhåll		5 614 884	5 956 102
Summa Bundet eget kapital		**7 069 449**	**7 410 667**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 123 087	17 021 095
Årets resultat		786 733	1 760 774
Summa Fritt eget kapital		**19 909 820**	**18 781 869**
Summa Eget kapital		**26 979 269**	**26 192 536**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 293 740	18 113 917
Summa Långfristiga skulder		**15 293 740**	**18 113 917**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 270 177	4 973 592
Leverantörsskulder		1 082 371	845 274
Skatteskulder	Not 16	22 769	47 178
Övriga kortfristiga skulder		2 853 388	2 765 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 257 963	1 217 414
Summa Kortfristiga skulder		**12 486 668**	**9 849 268**
Summa Skulder		**27 780 408**	**27 963 185**
Summa Eget kapital och skulder		**54 759 676**	**54 155 721**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 303 631	2 120 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	929 795	941 530
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**929 795**	**941 530**
Erhållen ränta	194 389	305 284
Erlagd ränta	-701 376	-668 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 726 439**	**2 699 129**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-503 203	-40 481
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	330 904	186 152
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-172 299**	**145 671**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 554 139**	**2 844 800**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-62 047	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-62 047**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-523 592	-673 592
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-523 592**	**-673 592**
Årets kassaflöde	**968 500**	**2 171 208**
Likvida medel vid årets början	**11 224 521**	**9 053 313**
Likvida medel vid årets slut	**12 193 022**	**11 224 521**

Dokument-ID 09222115557574724284 Signerat IO, NB, CJ, RF, OA, IH, TT, IR, UJ

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:	10-120 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.

Dokument-ID 09222115557574724284 Signerat IO, NB, CJ, RF, OA, IH, TT, IR, UJ

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.

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.

Dokument-ID 09222115557574724284 Signerat IO, NB, CJ, RF, OA, IH, TT, IR, UJ

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 176 992	9 976 752
	Hyror lokaler	50 780	48 046
	Hyror garage och parkeringsplatser	371 180	352 344
	Hyror förbrukningsbaserad	2 392	1 378
	Hyror övrigt	12 056	9 322
	Övriga primära intäkter	46 936	24 448
	Summa Bruttoomsättning	**10 660 336**	**10 412 290**
	Hyresbortfall	-93 927	-79 324
	Avsatt till inre fond	-350 252	-350 252
	Summa	**-444 179**	**-429 576**
	Summa Nettoomsättning	**10 216 157**	**9 982 714**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	135 093	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**135 093**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 297 643	-1 030 075
	Snö och halk-bekämpning	-159 675	-213 277
	Reparationer	-388 615	-280 258
	Planerat underhåll	-923 218	-326 882
	Försäkringsskador	-156 961	-100 431
	El	-309 717	-293 192
	Uppvärmning	-1 840 947	-1 752 496
	Vatten	-697 976	-585 820
	Sophämtning	-249 794	-250 978
	Fastighetsförsäkring	-412 189	-373 602
	Kabel-TV och bredband	-358 586	-363 148
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-375 140	-365 880
	Övriga driftkostnader	-359 804	-337 796
	Summa Driftskostnader	**-7 530 266**	**-6 273 834**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 519	-16 549
	Administrationskostnader	-99 780	-63 047
	Extern revision	-22 875	-23 325
	Konsultkostnader	-8 256	-53 071
	Medlemsavgifter	-91 750	-91 750
	Föreningsverksamhet	-2 269	-67 855
	Övriga förvaltningskostnader	-31 317	-35 079
	Summa Övriga externa kostnader	**-288 766**	**-350 676**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-216 000	-214 875
	Revisionsarvode	-14 900	-15 725
	Övriga arvoden	-12 800	-12 700
	Löner och övriga ersättningar	-15 150	-17 054
	Sociala avgifter	-39 942	-35 959
	Summa Personalkostnader	**-298 792**	**-296 313**

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	-772 979	-772 979
	Avskrivning på markanläggning	-24 167	-24 167
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-132 650	-144 385
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-929 795**	**-941 530**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 272 933	51 272 933
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 006 400	15 006 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 725 000	1 725 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**68 004 333**	**68 004 333**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-26 752 032	-25 954 886
	Årets avskrivningar	-797 145	-797 145
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-27 549 177**	**-26 752 032**
	Utgående redovisat värde	**40 455 156**	**41 252 301**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 260 000	1 602 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 636 000	3 201 000
Summa	**191 896 000**	**168 803 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	35 879 800	35 879 800
Varav i eget förvar	-7 136 000	0
Ställda säkerheter	**28 743 800**	**35 879 800**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	3 188 499	3 188 499
	Årets investeringar	62 047	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**3 250 546**	**3 188 499**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 020 148	-1 875 763
	Årets avskrivningar	-132 650	-144 385
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 152 798**	**-2 020 148**
	Utgående redovisat värde	**1 097 748**	**1 168 351**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	5 798	0
	Summa Övriga fordringar	**5 798**	**0**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	429 212	412 189
	Förutbetald TV bredband	17 681	17 674
	Förutbetald larm	52 133	52 156
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	502 563	11 804
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 001 589**	**493 823**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB	5 832 541	5 832 541
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**5 832 541**	**5 832 541**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	1 608	3 050
	Swedbank	6 356 275	5 386 332
	Handelsbanken	111	111
	Länsförsäkringar	2 487	2 487
	Summa Kassa och bank	**6 360 481**	**5 391 980**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,83%	2026-09-01	5 086 585	110 000
Nordea	3,08%	2027-12-15	5 067 332	123 592
Stadshypotek	3,29%	2027-06-30	6 100 000	200 000
Stadshypotek	2,79%	2028-04-30	4 450 000	0
Nordea	2,98%	2026-05-20	1 860 000	40 000
			22 563 917	**473 592**

Långfristig del	15 293 740
Nästa års amortering av långfristig skuld	323 592
Lån som ska konverteras inom ett år	6 946 585
Kortfristig del	7 270 177
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	473 592
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 894 368
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	22 769	47 178
Summa Skatteskulder	**22 769**	**47 178**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	858 990	830 475
Upplupna räntekostnader	30 505	20 594
Övriga upplupna kostnader	368 468	366 345
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 257 963**	**1 217 414**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-07.

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 HSB bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad, org.nr. 773200-1396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Våxnäs 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 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 HSB bostadsrättsförening Våxnäs i 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	Ingemar Rattfält
Auktoriserad revisor Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574724284***

Iréne Olsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 23:09:18

Nils Björn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 13:18:11

Carola Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:38:04

Ronnie Frykstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:08:02

Oscar Ahlqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:40:01

Ingemar Hols
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:31:46

Tage Thunell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:44:06

Ingemar Rattfält
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 10:47:28

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 10:53:27

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575038887***

Ingemar Rattfält
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 10:30:27

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 10:56:54