Årsredovisning för

HSB brf Löten i Karlskoga

776400-1876

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Löten i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Billy Fransson. Städning har Wärna haft ansvaret för. Samhall har haft hand om den yttre förvaltningen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21 samt extra föreningsstämma 2025-08-26.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Löten 1, Löten 2 byggdes år 1969-1972.

På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 26 trapphus med adresserna Lötgårdarna 1-26.

Föreningens 189 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	*Antal (st)*	*Kvm*
2 r o k	99	6 171,00
3 r o k	78	6 120,00
4 r o k	12	1 068,00
	189	**13 359,00**

-Lokaler: 16 st
Garage: 213 st
P-platser: 209 st

Taxeringsvärdet är 91 456 tkr varav byggnadsvärdet är 68 119 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2025-08-19 och 2025-08-25.

Energideklaration är utförd 2019.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

År
2002 Renovering av balkonger.
2008 Fönsterbyten.
2009 Renovering av tvättstugor och nya maskiner.
2012-2013 Byte av två undercentraler och panncentraler.
2016 Ny belysning i samtliga trapphus.
2019-2021 Rotrenovering.
2023 Installation av säkerhetsdörrar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (190) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en.

Styrelsen samt suppleanter

Lars-Gunnar Nilsson	ordförande
Kerstin Karlsson	sekreterare
Madléne Hagelin	ledamot
Patric Pettersson	ledamot
Roger Karlsson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Karlsson, Roger Karlsson och Lars-Gunnar Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit, Lars-Gunnar Nilsson, Kerstin Karlsson, Johan Röjare, Linda Wahlström, Malin Sandberg två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ann-Kristin Karlsson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Representant vid HSB Karlskoga-Degerfors fullmäktigesammanträde var Lars-Gunnar Nilsson, ersättare Kerstin Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Wallquist, ordförande samt Gullan Svahn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årets underhåll

Nytt låssystem, kodlås-porttelefon.
Nyläggning av två garagetak.
Utbyte av utomhuslampor.
Tilläggsasfaltering inom området.

Aktiviteter

Årsmöte.
Bokslutsmöte.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2025-01-01 med 6%, Hyror för garage och husvagnsplats höjdes med 50 kr per månad.

Framtida underhåll

Renovering alternativt nybyggnad av cykelhus.
Målning av väggar i trapphus.
Omläggning av asfalt.

Budget för år 2026

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 312 tkr.

Årsavgifterna höjs 2026-01-01 med 2,9%, Hyror för garage och husvagnsplats beräknas vara oförändrat under 2026.

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	9 931	9 282	9 035	8 913
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 653	331	824	805
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm *	674	635	618	610
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	568	484	434	401
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 000	4 059	4 118	4 178
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	3 249	3 297	3 345	-
Likviditet i % **	241	251	283	318
Soliditet i % ***	25	26	26	25
Sparande, kr/kvm, totalyta ****	64	101	127	-
Räntekänslighet *****	6	6	7	-
Energikostnad, kr/kvm totalyta ******	222	204	187	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %	90	91	88	-

* I årsavgiften för bostäder ingår hushållsel.
** Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.
*** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.
**** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.
***** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.
****** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med tidigare reserverade medel, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid årets ingång	997 800	4 536 696	15 367 251	331 260
Disposition enligt stämmobeslut			331 260	-331 260
Reservering till fond för YU enl.plan		184 000	-184 000	
Ianspråktagande av fond för YU		-1 434 178	1 434 178	
Årets resultat				-1 652 560
Belopp vid årets utgång	**997 800**	**3 286 518**	**16 948 689**	**-1 652 560**

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	15 698 511
Årets resultat	-1 652 560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-184 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	1 434 178
Summa till stämmans förfogande	15 296 129
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	15 296 129

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	2	9 931 005	9 281 685
Övriga rörelseintäkter	3	54 262	53 495
		9 985 267	9 335 180
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-7 584 102	-6 464 555
Underhåll	5	-1 434 178	-49 534
Personalkostnader	6	-385 829	-374 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 278 258	-1 278 259
Rörelseresultat		-697 100	1 168 672
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	221 222	295 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 176 682	-1 133 266
Resultat efter finansiella poster		-1 652 560	331 260
Årets resultat		**-1 652 560**	**331 260**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 652 560	331 260
Reservering till fond för yttre underhåll	-184 000	-205 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 434 178	49 534
Resultat efter fondförändring	**-402 382**	**175 794**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	*10*	65 185 360	66 463 618
Pågående nyanläggningar	*11*	-	543 000
Inventarier	*12*	-	-
		65 185 360	67 006 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		1	1
		1	1
Summa anläggningstillgångar		65 185 361	67 006 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 100	2 552
Avräkningsfordran		288 176	1 047 020
Övriga fordringar	*13*	6 916	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*14*	574 613	472 277
		870 805	1 521 878
Kortfristiga placeringar	*15*	10 000 000	10 000 000
Kassa och bank	*16*	1 146 721	1 230 187
Summa omsättningstillgångar		12 017 526	12 752 065
SUMMA TILLGÅNGAR		77 202 887	79 758 684

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		997 800	997 800
Fond för yttre underhåll		3 286 518	4 536 696
		4 284 318	5 534 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 948 689	15 367 251
Årets resultat		-1 652 560	331 260
		15 296 129	15 698 511
Summa eget kapital		19 580 447	21 233 007
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	35 561 944	33 388 190
		35 561 944	33 388 190
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17*	17 874 076	20 838 706
Leverantörsskulder		335 036	729 446
Aktuell skatteskuld		3 779	12 367
Övriga skulder	*18*	83 851	77 095
Fond för inre underhåll	*19*	2 207 005	1 995 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	1 556 749	1 484 659
		22 060 496	25 137 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 202 887	79 758 684

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 652 560	331 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 278 258	1 278 259
	-374 302	1 609 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-374 302**	**1 609 519**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-107 771	-23 561
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-112 362	750 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-594 435**	**2 336 089**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 099 250
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	543 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**543 000**	**-1 099 250**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-790 876	-790 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-790 876**	**-790 876**
Årets kassaflöde	**-842 311**	**445 963**
Likvida medel vid årets början	**12 277 207**	**11 831 244**
Likvida medel vid årets slut	**11 434 896**	**12 277 207**

Likvida medel vid årets slut inkluderar även avräkningsfordran och kortfristiga placeringar.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggningar
Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,5 %.
Takstolar garage skrivs av enligt rak avskrivningsplan på 30 år. Miljöstationer skrivs av enligt rak plan på 20 år. Parkeringar, rak plan 10 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	9 224 820	8 702 412
Hyror	956 900	806 355
Elavgifter	317 784	314 566
Försäljning el, laddstolpar	16 455	15 913
Summa	10 515 959	9 839 246
Avsättning till fond för inre underhåll	-535 803	-530 501
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-49 151	-27 060
Summa	**9 931 005**	**9 281 685**

I årsavgifter ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Återbäring Länsförsäkringar	-	23 376
Överlåtelse- och pantavgifter	24 225	24 475
Ersättning Polisen skadestånd	25 204	-
Övriga intäkter	4 833	5 644
Summa	**54 262**	**53 495**

Not 4 Drift

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	1 022 417	912 468
Reparationer och löpande underhåll	1 422 976	716 178
Uppvärmning	2 145 807	2 054 951
El	987 586	970 225
Vatten	514 664	337 216
Sophämtning	201 729	228 529
Övriga avgifter	488 753	473 037
Förvaltningskostnader	387 565	375 842
Kommunal fastighetsavgift	312 560	306 230
Övrigt	100 045	89 879
Summa	**7 584 102**	**6 464 555**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 22 200 kr (23 375 kr).

Not 5 Underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	1 434 178	49 534
Summa	**1 434 178**	**49 534**

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	99 000	96 000
Vicevärdsarvode	206 400	199 680
Övriga ersättningar	26 520	30 200
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	4 600	4 400
Sociala kostnader	49 309	43 880
Summa	**385 829**	**374 160**

Inga anställda finns i föreningen

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader	1 253 574	1 253 576
Markanläggningar	24 684	24 683
Summa	**1 278 258**	**1 278 259**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter	220 919	295 851
Ränteintäkter, skattekonto	303	3
Summa	**221 222**	**295 854**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader långfristiga skulder	1 176 242	1 132 654
Räntekostnader, skattekonto	440	612
Summa	**1 176 682**	**1 133 266**

Not 10 Byggnader, mark och markanläggningar

Föreningen äger fastigheterna Löten 1 och 2 i Karlskoga.

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	85 970 717	85 589 914
-Nyanskaffningar, byggnad	-	556 250
-Utrangeringar, byggnad	-	-175 447
-Vid årets början, markanläggningar	841 093	841 093
-Vid årets början, mark	1 233 185	1 233 185
	88 044 995	88 044 995
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 581 377	-20 478 565
-Årets avskrivning enligt plan	-1 278 258	-1 278 259
-Utrangeringar, byggnad	-	175 447
	-22 859 635	-21 581 377
Redovisat värde vid årets slut	**65 185 360**	**66 463 618**
Bokfört värde byggnader	63 811 049	65 064 623
Bokfört värde markanläggningar	141 126	165 810
Bokfört värde mark	1 233 185	1 233 185
Summa	**65 185 360**	**66 463 618**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 91 456 000. Värdeår 1969.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	66 000 000	20 000 000	86 000 000
Lokaler	2 119 000	3 337 000	5 456 000
	68 119 000	**23 337 000**	**91 456 000**

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	*2024-12-31*
-Vid årets början	543 000	-
-Investeringar	-	543 000
Omklassificeringar	-543 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**543 000**

Not 12 Inventarier

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 275	118 275
	118 275	118 275
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 275	-118 275
	-118 275	-118 275
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 916	29
Summa	**6 916**	**29**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Sappa	67 331	67 331
Länsförsäkringar	219 281	213 303
Securitas Bevakning	-	1 943
Ers fr Polisen skadestånd	25 204	-
Avräkning elavgifter	13 310	8 630
Ränteintäkter	249 487	181 070
Summa	**574 613**	**472 277**

Not 15 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
HSB Karlskoga-Degerfors				
Bunden placering	1,70%	2025-08-24--2026-08-23	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,70%	2025-08-22--2026-08-21	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	1,75%	2025-07-15--2026-07-14	1 000 000	1 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-01-20--2026-01-19	3 000 000	3 000 000
Bunden placering	1,85%	2025-03-27--2026-03-26	2 000 000	2 000 000
Bunden placering	1,70%	2025-09-15--2026-09-14	1 000 000	1 000 000
Summa			**10 000 000**	**10 000 000**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto Swedbank	24 332	1 230 187
Företagskonto Handelsbanken	1 117 408	-
Företagskonto (swish)	4 981	-
Summa	**1 146 721**	**1 230 187**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek	4,78%	2026-09-01	2026-09-01	1 651 580	1 671 660
Stadshypotek	3,46%	2028-01-30	2028-01-30	1 394 934	1 502 282
Swedbank Hyp	3,31%	2029-11-23	2029-11-23	2 865 000	2 865 000
Stadshypotek	2,99%	2027-12-01	2027-12-01	227 396	341 084
Stadshypotek	4,19%	2027-09-01	2027-09-01	459 150	495 150
Swedbank Hyp	2,734%	2026-03-28	2026-03-28	1 323 000	1 359 000
Stadshypotek	3,28%	2027-04-30	2027-04-30	4 725 000	4 775 000
Stadshypotek	1,67%	2028-09-30	2028-09-30	4 737 500	4 787 500
Stadshypotek	1,73%	2028-10-30	2028-10-30	4 750 000	4 800 000
Stadshypotek	2,84%	2028-06-30	2028-06-30	4 737 500	4 787 500
Stadshypotek	1,47%	2026-01-30	2026-01-30	4 762 500	4 812 500
Stadshypotek	1,45%	2026-03-30	2026-03-30	4 775 000	4 825 000
Stadshypotek	2,94%	2029-06-30	2029-06-30	4 775 000	4 825 000
Stadshypotek	1,79%	2029-09-01	2029-09-01	4 787 500	4 837 500
Stadshypotek	1,70%	2026-12-01	2026-12-01	1 416 960	1 431 720
Stadshypotek	1,75%	2026-12-01	2026-12-01	3 360 000	3 395 000
Stadshypotek	1,88%	2029-12-01	2029-12-01	2 688 000	2 716 000
				53 436 020	54 226 896
Avgår kortfristig del				-17 874 076	-20 838 706
Summa				**35 561 944**	**33 388 190**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	35 561 944	33 388 190
Kortfristig del exklusive amorteringar	17 083 200	20 047 830
Amorteringar nästa år	790 876	790 876
	53 436 020	**54 226 896**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 822 500	2 936 100
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	49 822 700	50 500 000

Lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	57 786 000	57 786 000
Varav i eget förvar	-	-
	57 786 000	**57 786 000**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Preliminärskatt personal	39 624	39 309
Arbetsgivaravgift	25 295	21 703
Mervärdesskatt	18 932	16 083
Summa	**83 851**	**77 095**

Not 19 Fond för inre underhåll

	2025-12-31	*2024-12-31*
Belopp vid årets ingång	1 995 214	1 776 481
Årets avsättning	535 803	530 501
Uttag under året	-324 012	-311 768
Belopp vi årets utgång	**2 207 005**	**1 995 214**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
BoRevision revisionsarvode	22 200	21 500
Karlskoga Energi & Miljö	387 581	372 576
Luleå Energi	40 573	38 076
Karlskoga Alltjänst	16 513	-
Upplupna räntor	108 735	113 844
Förskottsbetalda avgifter/hyror	981 147	938 663
Summa	**1 556 749**	**1 484 659**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-05-05

Lars-Gunnar Nilsson

Kerstin Karlsson

Patric Pettersson

Madléne Hagelin

Roger Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026-05-07

Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor

Simon Arnelund
BoRevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Löten i Karlskoga, org.nr. 776400-1876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löten i Karlskoga för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Löten i Karlskoga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro den 7 / 5 2026

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Kristin Karlsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN
Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN
Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finaniseras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR
Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgå även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER
Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER
Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.