

Hemsida: www.hsb.se/cvarmland/lotsen

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lotsen i Karlstad

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

198 kr/kvm





SKULDSÄTTNING

2362 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

3%



ENERGIKOSTNAD

195 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskrive bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på upp-gifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**



TOMTRÄTT

Ja



ÅRSAVGIFT

678 kr/kvm

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 Lotsen i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2893 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
KRONOLOTSEN 1	Karlstads Kommun	10 år	2032-01-01	1974 och 1982
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 922
14	lokaler (hyresrätt)	0
74	p-platser	0
17	förråd	78
74	garageplatser	0
Totalt 296 objekt		**10 000**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 89 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sara Davoudi	Ordförande
Eva Westberg	Ledamot
Birgitta Bäck-Karlsson	Ledamot
Lilian Odh	HSB Ledamot
Torbjörn Bäckström	Ledamot
Urban Nyqvist	Ledamot
Madeleine Wiker	Ledamot
Kerstin Hidén	Suppleant
Carolina Hamberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Davoudi, Urban Nyqvist och Eva Westberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Bäck-Karlsson, Urban Nyqvist, Sara Davoudi samt vicevärden Malin Schindelar.

Revisorer har varit: Lisbeth Jansson med Anne-Rose Boss som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Leif Jonsson (sammankallande), samt Bengt Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2023.

Under året har ett gästrum uppdaterats med nya möbler för 15 tkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Renovering tvättstuga
2016	Renovering av gatu/parkeringsbelysning, takfläktar
2019	Byte av fönster
2021	Byte av tak
2024	Renovering av gästrum, installation av 10 st billaddare, ventiler och termostater

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

- HSB Värmland, ekonomisk/adm och energiförvaltning
- Karlstad Energi, el och nät samt fjärrvärme
- Karlstad Kommun, vatten
- Tele2, TV och bredband
- Folksam försäkring

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

- Byte av ytterdörrar till en kostnad av ca 2,5 mkr

Föreningen planerar att utföra dessa åtgärder med egna medel och ev nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158 varav röstberättigade 118 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	198	135	152	200	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 362	2 439	2 514	2 603	2 692
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 362	2 439	2 514	2 603	2 692
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	195	175	151	142	151
Årsavgifter, kr/kvm	678	633	609	609	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	720	647	629	624	637
Nettoomsättning, tkr	7 149	6 421	6 199	6 176	6 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	858	-13	431	665	1 135
Soliditet, %	23	20	20	19	17

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	954 900	0	0	954 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 314 659	0	696 902	3 011 561
S:a bundet eget kapital, kr	**3 269 559**	**0**	**696 902**	**3 966 461**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 635 495	-13 074	-696 902	2 925 520
Årets resultat, kr	-13 074	13 074	858 000	858 000
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 622 421**	**0**	**161 098**	**3 783 520**
S:a eget kapital, kr	**6 891 980**	**0**	**858 000**	**7 749 981**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 759 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 098 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	3 622 422
Årets resultat, kr	858 000
Reservation till underhållsfond, kr	-759 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 098
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 783 520**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 783 520**

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	7 149 188	6 420 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 200	-732
Summa Rörelseintäkter		**7 147 988**	**6 420 089**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 025 201	-4 210 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 296	-164 966
Personalkostnader	Not 6	-438 996	-396 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 041 686	-995 836
Summa Rörelsekostnader		**-5 670 179**	**-5 768 739**
Rörelseresultat		**1 477 809**	**651 351**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 730	26 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 539	-691 269
Summa Finansiella poster		**-619 809**	**-664 424**
Resultat efter finansiella poster		**858 000**	**-13 074**
Resultat före skatt		**858 000**	**-13 074**
Årets resultat		**858 000**	**-13 074**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	Not 8	30 486 280	31 523 283
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	11 708	16 391
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**30 497 987**	**31 539 673**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**30 498 487**	**31 540 173**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 390	4 267
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	8 726	122 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	288 817	348 814
Summa Kortfristiga fordringar		**301 934**	**475 975**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 424 369	824 369
Summa Kortfristiga placeringar		**1 424 369**	**824 369**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 548 887	965 120
Summa Kassa och bank		**1 548 887**	**965 120**
Summa Omsättningstillgångar		**3 275 189**	**2 265 464**
Summa Tillgångar		**33 773 676**	**33 805 637**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		954 900	954 900
Fond för yttre underhåll		3 011 561	2 314 659
Summa Bundet eget kapital		**3 966 461**	**3 269 559**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 925 520	3 635 495
Årets resultat		858 000	-13 074
Summa Fritt eget kapital		**3 783 520**	**3 622 422**
Summa Eget kapital		**7 749 981**	**6 891 981**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 411 900	12 161 618
Summa Långfristiga skulder		**7 411 900**	**12 161 618**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 026 618	12 035 001
Leverantörsskulder		284 710	259 616
Skatteskulder	Not 17	45 539	40 587
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 238 700	1 428 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 016 229	988 503
Summa Kortfristiga skulder		**18 611 795**	**14 752 038**
Summa Skulder		**26 023 695**	**26 913 656**
Summa Eget kapital och skulder		**33 773 676**	**33 805 637**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 477 809	651 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 041 686	995 836
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 041 686**	**995 836**
Erhållen ränta	316	26 845
Erlagd ränta	-623 954	-592 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 895 858**	**1 081 809**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	190 455	-120 129
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-144 445	-377 852
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**46 010**	**-497 982**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 941 868**	**583 827**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-262 671
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-262 671**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-758 101	-748 462
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-758 101**	**-748 462**
Årets kassaflöde	**1 183 767**	**-427 306**
Likvida medel vid årets början	**1 789 488**	**2 216 795**
Likvida medel vid årets slut	**2 973 256**	**1 789 488**

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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	30 508 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 724 620	6 285 096
	Hyror lokaler	12 960	12 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	346 200	300 250
	Hyror övrigt	48 682	43 170
	Övriga primära intäkter	19 094	13 080
	Summa Bruttoomsättning	**7 151 556**	**6 654 556**
	Hyresbortfall	-2 368	-1 750
	Avsatt till inre fond	0	-231 985
	Summa	**-2 368**	**-233 735**
	Summa Nettoomsättning	**7 149 188**	**6 420 821**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	-1 200	-732
	Summa Övriga rörelseintäkter	**-1 200**	**-732**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-376 261	-378 252
	Snö och halk-bekämpning	-25 800	-104 786
	Reparationer	-130 817	-142 928
	Planerat underhåll	-62 099	-352 621
	Försäkringsskador	-42 317	-4 028
	El	-127 438	-127 233
	Uppvärmning	-1 141 604	-1 087 385
	Vatten	-663 094	-523 892
	Sophämtning	-198 310	-209 500
	Fastighetsförsäkring	-193 684	-174 950
	Kabel-TV och bredband	-197 366	-196 522
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-518 187	-548 401
	Tomträttsavgäld	-340 684	-340 684
	Övriga driftkostnader	-7 540	-19 799
	Summa Driftskostnader	**-4 025 201**	**-4 210 980**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 068	-24 217
	Administrationskostnader	-24 455	-23 265
	Extern revision	-16 700	-15 000
	Konsultkostnader	-4 538	-5 875
	Medlemsavgifter	-56 650	-56 650
	Föreningsverksamhet	-6 536	-5 967
	Övriga förvaltningskostnader	-29 350	-33 992
	Summa Övriga externa kostnader	**-164 296**	**-164 966**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-123 731	-143 501
	Revisionsarvode	-7 500	0
	Övriga arvoden	-86 132	-83 674
	Löner och övriga ersättningar	-157 166	-88 428
	Sociala avgifter	-63 467	-81 354
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	Summa Personalkostnader	**-438 996**	**-396 957**

Föreningen har ingen anställd personal

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	-1 024 979	-985 192
	Avskrivning på markanläggning	-12 024	-5 961
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 683	-4 683
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 041 686**	**-995 836**

Not 8	Byggnader och tomträtt	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 266 158	44 878 924
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	403 022	281 834
	Årets investeringar	0	2 508 422
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**47 669 180**	**47 669 180**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 145 897	-15 154 744
	Årets avskrivningar	-1 037 003	-991 153
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 182 900**	**-16 145 897**
	Byggnader och tomträtt	**30 486 280**	**31 523 283**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 507 000	71 507 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	406 000	456 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 491 000	31 491 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	765 000	765 000
Summa	**109 169 000**	**104 219 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	38 165 000	38 165 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**38 165 000**	**38 165 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	46 830	46 830
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**46 830**	**46 830**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-30 439	-25 756
	Årets avskrivningar	-4 683	-4 683
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-35 122**	**-30 439**
	Utgående redovisat värde	**11 708**	**16 391**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 245 751
	Omklassificering till byggnad	0	-2 245 751
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Skattekonto	1 794	1 707
	Övriga fordringar	6 932	121 187
	Summa Övriga fordringar	**8 726**	**122 894**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	202 272	193 684
	Förutbetald tomträttsavgäld	0	85 171
	Upplupna ränteintäkter	16 414	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 131	69 959
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**288 817**	**348 814**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB-konto Brf	1 424 369	824 369
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 424 369**	**824 369**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	1 548 887	965 120
	Summa Kassa och bank	**1 548 887**	**965 120**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,97%	2028-10-30	7 411 900	0
Stadshypotek	3,73%	2026-01-30	2 564 753	0
Stadshypotek	3,46%	2026-12-30	9 596 865	0
Stadshypotek	2,55%	2026-01-14	3 865 000	315 000
			23 438 518	**315 000**

Långfristig del	7 411 900
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 026 618
Kortfristig del	16 026 618
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	315 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 260 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	45 539	40 587
Summa Skatteskulder	**45 539**	**40 587**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	91	0
Källskatt	4 864	4 471
Inre fond	1 233 744	1 423 860
Summa Övriga skulder	**1 238 700**	**1 428 331**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	610 217	579 856
Upplupna räntekostnader	111 631	99 046
Övriga upplupna kostnader	294 381	309 601
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 016 229**	**988 503**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är daterad 2026-04-07

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lotsen i Karlstad, org.nr. 716411-2893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lotsen i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

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 Lotsen i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisbeth Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574694928***

Sara Davoudi
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:54:10

Madeleine Wiker
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:02:59

Eva Vestberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:52:25

Birgitta Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:42:31

Urban Nyqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:38:00

Lilian Odh
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:55:24

Torbjörn Bäckström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:37:35

Lisbeth Marita Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:57:26

Simon Arnelund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:30:38

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576046873***

Lisbeth Marita Jansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:45:46

Simon Arnelund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:29:55