

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad

www.hsb.se/varmland/rud

HSB – där möjligheterna bor

300 142 320

HSB Brf Rud i Karlstad

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

SPARANDE
275 kr/kvm

SKULDSÄTTNING
2113 kr/kvm

RÄNTEKÄNSLIGHET
3%

ENERGIKOSTNAD
225 kr/kvm

TOMTRÄTT
Ja

ÅRSAVGIFT
791 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

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

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

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 Rud i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1339 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08. Föreningen har inte en del i någon samfällighet.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
KARLSTAD GAPERN 2	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1967
KARLSTAD GAPERN 3	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1967
KARLSTAD LÅNGEN 1	Karlstad Kommun	10 år	2029-12-31	1969
KARLSTAD LÅNGEN 2	Karlstad Kommun	10 år	2029-12-31	1964 och 1969
KARLSTAD LUSTEN 2	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1964 och 1968
KARLSTAD LUSTEN 3	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1968
KARLSTAD LUSTEN 4	Karlstad Kommun	10 år	2030-12-31	1971
Totalt 7 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
264	p-platser	336
35	lokaler (hyresrätt)	126
872	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	59 574
110	garageplatser	0
Totalt 1 281 objekt		**60 036**

Föreningens lägenheter fördelas på: 196 st 1 rok, 192 st 2 rok, 444 st 3 rok, 34 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Cathrin Karlsson	Ordförande
Britt Louice Garsing	Sekreterare
Tomas Törnquist	Ledamot
Lennart Steen	HSB Ledamot
Sören Andersson	Ledamot
Mattias Jonsson	Ledamot
Christopher Björk	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Cathrin Karlsson, Sören Andersson och Christopher Björk.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Britt Louice Garsing, Tomas Törnquist, Ann-Cathrin Karlsson och Mattias Jonsson.
Revisorer har varit: Anna-Lena Isaksson med Anders Runemark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.
Valberedning har varit: David Sjöberg (sammankallande) och Peter Nordlander, valda vid föreningsstämman.

Miljö och Fritidskommittén
Kommittén har under året haft följande sammansättning:
Maria Åhs, ordförande
Håkan Sällström, sekreterare
Kristina Enfjäll
Anna-Karin Storm Andersson
Mattias Karlsson
Miljö och fritidskommittén har under året haft åtta möten samt anordnat åtta tipspromenader, fyra på våren och fyra på hösten.Det har även anordnats en loppisdag samt bjudits in till julfika.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.
En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.
Månadsavgiften innefattar värme, vatten och Kabel-TV avgift. Föreningen har individuell mätning av hushållsel. Kostnaden debiteras på avgiftsavin med en förskjutning av 4 månader.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2022-08-22.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell men eftersom det är ett levande dokument kan tidpunkt för planerade åtgärder komma att ändras under kommande 5-års period.
Styrelsen har beslutat att inte avsätta till yttrefond under 2025 då de anser att fondsaldot är tillräckligt högt för att täcka underhållsbehovet i nuvarande redovisningsstandard.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Årets större reparationer (oförutsedda händelser)
Reparation del av samlingsledning avlopp Fadderortsgatan 8. Kostnad 87 tkr.

Årets underhåll har bestått av:
Start fönsterbyte samt sanering PCB och asbets, med början Gapern 2 och 3. Per 2025-12-31, nedlagd kostnad totalt 42,7 mkr, varav sanering 8,7 mkr.
Färdigställt arbetet med ytterhörn fasad höghus Horsensgatan 28. Kostnad totalt 1,1 mkr.
Färdigställt arbetet med lekplatserna.
Utemiljöer Gapern och Lusten.
Byte UC (undercentraler)
Total kostnad för årets underhåll 46,7mkr.

Investeringar:
Ovan investeringar har kostnadsförts som underhåll enligt regelverket i K2. Kommande år kommer liknande investeringar att aktiveras som tillgångar då föreningen övergår till att redovisa enligt det s.k K3-regelverket (BFNAR 2012:1).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006-2009	Stambyte badrum
2012	Tvättstugor
2013-2014	Balkonger
2016	Passersystem
2017-2018	Modernisering av hissar
2018	Byte av elmätare IMD
2019-2020	Byte av entré och lägenhetsdörrar
2020	Installation av 42 laddstolpar "Opigo"
2020	Byggnation av bastu och relax på Horsensgatan 4
2022	Modernisering ventilationsanläggning höghus
2023	Installerat innegivare för värmeavläsning i lägenheter
2024	Nya elbilsladdare "Charge Amps Aura" på befintliga stolpar.
2025--	Fönsterbyte pågående

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Fortsatt fönsterbyte; Lusten 2,3,4 och Lången 1,2 (entrepenör PEAB), sanering PCB och asbets. Beräknas pågå år 2026-2027.
I samband med fönsterbyte även underhåll balkongtak och fasad höghus samt tegelfasad låghus och plåtfasad Lusten 4.
Asfalt- och markarbeten samt utemiljöer sker löpande. (Delvis paus under perioden för fönsterbyte.)
OVK besiktning höghus (år 2026-2027).
Utrustning för fastighetsnära insamling (år 2026).
Beräknad kostnad ca 132 mkr.
(Kostnad för sanering PCB och asbets vid fönstbyte går ej att beräkna, debitering endast mot löpande räkning).
Finansiering av ovanstående beräknas att ske med egna medel och nya lån.

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Medlemsinformation

Under året har 82 (85) bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1031 och vid året slut var det 1057 medlemmar.
Av dessa var 801 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	234	233	259	243
Skuldsättning, kr/kvm	2 113	2 130	2 155	2 350	2 543
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 118	2 135	2 160	2 355	2 548
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	225	204	191	169	179
Årsavgifter, kr/kvm	791	739	706	656	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	97	97	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	814	761	725	707	700
Nettoomsättning, tkr	46 543	43 334	43 211	41 906	41 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	-36 854	4 378	4 690	6 106	6 072
Soliditet, %	29	41	40	37	34

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på det stora underhåll som gjorts under året. Fönsterbyte som utförts under 2025 har redovisats som underhåll och därmed belastar det resultatet. Eftersom föreningen kommer att gå över till redovisningsprincip K3 från 2026 kommer resterande fönsterbyten att aktiveras som invvestering och då skrivas av över sin beräknade tekniska livslängd.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 19 mkr kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 275 kr/m2.
Det negativa kassaflödet förklaras av de stora underhållskostnader som föreningen haft under året.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av avgiften med 3% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och nya lån. Styrelsen önskar också poängtera föreningens relativt låga skuldsättning.

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

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	5 964 400	0	0	5 964 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	63 521 373	0	-46 666 105	16 855 268
S:a bundet eget kapital, kr	**69 485 773**	**0**	**-46 666 105**	**22 819 668**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 159 318	4 377 964	46 666 105	76 203 386
Årets resultat, kr	4 377 964	-4 377 964	-36 854 083	-36 854 083
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**29 537 282**	**0**	**9 812 022**	**39 349 303**
S:a eget kapital, kr	**99 023 055**	**0**	**-36 854 083**	**62 168 971**

* Under året har ingen reservation till underhållsfond gjorts. Eftersom ett byte till redovisningsprincip K3 kommer att ske under 2026 har föreningen inte föreslagit någon avsättning till underhållsfonden då denna anses vara tillräcklig. I K3 ska huvuddelen av investeringar som görs aktiveras i balansräkningen och skrivas av på över tid. Ianspråktagande från underhållsfonden har skett med 46 666 105 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar ska reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden göras med det belopp som framgår av underhållsplanen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	29 537 281
Årets resultat, kr	-36 854 083
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 666 105
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**39 349 303**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**39 349 303**

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

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	48 470 109	43 333 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 635	2 073 558
Summa Rörelseintäkter		**48 609 744**	**45 407 385**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-73 295 999	-29 060 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 134 333	-1 046 251
Personalkostnader	Not 6	-1 819 029	-1 785 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 617 109	-6 619 180
Summa Rörelsekostnader		**-82 866 470**	**-38 510 985**
Rörelseresultat		**-34 256 726**	**6 896 400**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		561 248	1 028 902
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 158 195	-3 547 339
Summa Finansiella poster		**-2 596 948**	**-2 518 437**
Resultat efter finansiella poster		**-36 853 674**	**4 377 964**
Resultat före skatt		**-36 853 674**	**4 377 964**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-409	0
Summa Skatter		**-409**	**0**
Årets resultat		**-36 854 083**	**4 377 964**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	182 133 051	188 736 620
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	13 540	27 080
Summa Materiella anläggningstillgångar		**182 146 591**	**188 763 700**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**182 147 091**	**188 764 200**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		133 860	185 550
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	269 566	467 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	904 542	1 661 085
Summa Kortfristiga fordringar		**1 307 968**	**2 313 748**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	26 444 310
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**26 444 310**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	28 491 955	21 469 925
Summa Kassa och bank		**28 491 955**	**21 469 925**
Summa Omsättningstillgångar		**29 799 923**	**50 227 983**
Summa Tillgångar		**211 947 014**	**238 992 183**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 964 400	5 964 400
Fond för yttre underhåll		16 855 268	63 521 373
Summa Bundet eget kapital		**22 819 668**	**69 485 773**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		76 203 386	25 159 318
Årets resultat		-36 854 083	4 377 964
Summa Fritt eget kapital		**39 349 303**	**29 537 281**
Summa Eget kapital		**62 168 971**	**99 023 054**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 250 000	68 250 000
Summa Långfristiga skulder		**46 250 000**	**68 250 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		79 925 000	58 925 000
Leverantörsskulder		11 316 546	3 031 119
Skatteskulder		122 499	183 363
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 614 151	2 522 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	9 549 847	7 057 442
Summa Kortfristiga skulder		**103 528 043**	**71 719 129**
Summa Skulder		**149 778 043**	**139 969 129**
Summa Eget kapital och skulder		**211 947 014**	**238 992 183**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-34 256 726	6 896 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 617 109	6 619 180
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**6 617 109**	**6 619 180**
Erhållen ränta	477 751	1 028 902
Erlagd ränta	-3 196 486	-3 311 257
Betald inkomstskatt	-409	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-30 358 762**	**11 233 225**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 089 277	-376 232
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 847 205	89 171
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**11 936 482**	**-287 062**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-18 422 279**	**10 946 164**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	724 993
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**724 993**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 000 000**	**-1 500 000**
Årets kassaflöde	**-19 422 279**	**10 171 157**
Likvida medel vid årets början	**47 914 235**	**37 743 078**
Likvida medel vid årets slut	**28 491 955**	**47 914 235**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	77-90 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och således 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.

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

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 inklusive individuell mätning av el, Kabel-TV avgift och balkongtillägg. 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	43 007 592	40 195 380
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	4 125 151	1 873 212
	Hyror lokaler	378 363	137 228
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 166 200	970 240
	Hyror förbrukningsbaserad	2 784	2 784
	Hyror övrigt	58 180	40 800
	Övriga primära intäkter	517 872	573 118
	Summa Bruttoomsättning	**49 256 142**	**43 792 762**
	Avgiftsbortfall	-26 185	-23 004
	Hyresbortfall	-591 189	-267 272
	Avsatt till inre fond	-168 659	-168 659
	Summa	**-786 033**	**-458 935**
	Summa Nettoomsättning	**48 470 109**	**43 333 827**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	63 385	58 688
	Övriga sekundära intäkter	76 250	2 014 870
	Summa Övriga rörelseintäkter	**139 635**	**2 073 558**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 568 342	-5 684 910
	Snö och halk-bekämpning	-291 528	-539 732
	Reparationer	-1 044 103	-1 464 800
	Planerat underhåll	-46 666 105	-2 951 168
	Försäkringsskador	-56 761	-121 730
	El	-3 276 963	-2 756 023
	Uppvärmning	-7 209 839	-6 838 591
	Vatten	-2 939 029	-2 568 690
	Sophämtning	-909 794	-887 367
	Fastighetsförsäkring	-576 965	-558 959
	Kabel-TV och bredband	-257 614	-258 406
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 512 958	-1 424 540
	Tomträttsavgäld	-2 919 460	-2 950 378
	Övriga driftkostnader	-66 539	-55 014
	Summa Driftskostnader	**-73 295 999**	**-29 060 308**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-101 496	-94 501
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-98 648	-107 798
	Administrationskostnader	-312 763	-249 052
	Extern revision	-39 500	-38 000
	Konsultkostnader	-15 313	-656
	Medlemsavgifter	-396 400	-396 400
	Föreningsverksamhet	-48 908	-58 270
	Övriga förvaltningskostnader	-121 305	-101 575
	Summa Övriga externa kostnader	**-1 134 333**	**-1 046 251**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**2**	**2**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-271 440	-231 324
	Revisionsarvode	-8 820	-8 595
	Övriga arvoden	-207 888	-121 915
	Löner och övriga ersättningar	-928 609	-967 514
	Sociala avgifter	-373 731	-387 078
	Pensionskostnader och förpliktelser	-12 055	-56 820
	Övriga personalkostnader	-16 487	-12 000
	Summa Personalkostnader	**-1 819 029**	**-1 785 246**

Föreningen har två män anställda. En förvaltare och en fastighetsreparatör.

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	-6 434 662	-6 434 662
	Avskrivning på markanläggning	-168 907	-170 977
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 540	-13 540
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-6 617 109**	**-6 619 180**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	305 593 574	306 347 067
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 479 082	4 450 582
	Årets investeringar	0	200 000
	Minskning av anläggning av investeringsmoms	0	-924 993
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**310 072 656**	**310 072 656**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-121 336 036	-114 730 396
	Årets avskrivningar	-6 603 569	-6 605 640
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-127 939 605**	**-121 336 036**
	Utgående redovisat värde	**182 133 051**	**188 736 620**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	476 000 000	413 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	425 000	419 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 400 000	125 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	116 000	116 000
Summa	**601 941 000**	**538 935 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**170 000 000**	**170 000 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	205 600	205 600
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**205 600**	**205 600**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-178 520	-164 980
	Årets avskrivningar	-13 540	-13 540
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-192 060**	**-178 520**
	Utgående redovisat värde	**13 540**	**27 080**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Skattekonto	242 546	221 584
	Övriga fordringar	27 020	245 529
	Summa Övriga fordringar	**269 566**	**467 113**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	592 451	575 927
	Förutbetald tomrättsavgäld	0	733 730
	Upplupna ränteintäkter	83 497	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	228 594	351 428
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**904 542**	**1 661 085**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Nordea fastränteko nto	0	15 603 600
	SBAB	0	10 840 710
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**26 444 310**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	11 507	21 539
	Swedbank	9 185 651	8 876 070
	Nordea	56 455	66 933
	SBAB obundet sparkonto	19 198 174	0
	Nordea Sparkonto	40 168	12 505 383
	Summa Kassa och bank	**28 491 955**	**21 469 925**

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	3,89%	2027-04-19	31 250 000	500 000
Nordea	2,24%	2026-01-15	42 425 000	0
Nordea	2,80%	2028-04-19	15 500 000	0
Nordea	1,22%	2026-01-21	37 000 000	0
			126 175 000	**500 000**

Långfristig del	46 250 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	79 425 000
Kortfristig del	79 925 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	57 643	0
Personalens källskatt	24 706	17 673
Medlemmarnas inre fond	2 526 665	2 504 532
Övriga kortfristiga skulder	5 137	0
Summa Övriga skulder	**2 614 151**	**2 522 205**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 939 595	3 890 851
Upplupna räntekostnader	636 178	674 469
Övriga upplupna kostnader	4 974 074	2 492 122
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**9 549 847**	**7 057 442**

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 2026-04-22.

Dokument-ID 09222115557576187994 Signerat AKK, MJ, CB, SA, TT, BLG, LS, AI, UJ

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad, org.nr: 773200-1339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rud 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

Dokument-ID 09222115557576259421 Signerat AI, UJ

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 Rud 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 våra digitala påskrifter nedan

... ...	... ...
Urban Johansson Auktoriserad revisor Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Anna-Lena Isaksson Av föreningen vald revisor

Dokument-ID 09222115557576259421 Signerat AI, UJ

Årsredovisning 2025

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

Anne Katrin Karlsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:56:12

Mattias Jonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:58:22

Christopher Björk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:03:49

Sören Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:01:56

Tomas Törnqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 09:38:20

Britt Louice Garsing
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:21:43

Lennart Steen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 15:45:56

Anna-Lena Isaksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:01:49

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:52:58

Revisionsberättelse 2025

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

Anna-Lena Isaksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:02:30

Urban Johansson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:55:02