



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Krämarens i Molkom



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
323 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
162 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4295 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVAGIFT
833 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





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-1754 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| MOLKOM 1:159 | 1988-10-01 | 1988 |

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. 2025-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 32 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 466 |
| 22 | p-platser | 0 |
| Totalt 54 objekt | | 2 466 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|---------------------|--------------|---------|-------|---------|
| Karlstad Molkom S:5 | Samfällighet | | 1:0 | Vägar |

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------|-------------|------------|------------|
| Carina Grass | Ordförande | | |
| Jan-Erik Edholm | HSB Ledamot | 2021-03-23 | 2024-06-19 |
| Maria Hollander | HSB Ledamot | 2024-06-20 | |
| Ev-Marie Nyström | Ledamot | | |
| Mikael Olsson | Ledamot | | |
| Joakim Sundström | Ledamot | | |
| Royne Skyman | Ledamot | | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Grass, Joakim Sundström och Ev-Marie Nyström. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Grass, Ev-Marie Nyström, Mikael Olsson och Joakim Sundström.

Revisorer har varit: Margot Bredberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Lisbeth Blomqvist ordförande och Maj-Lis Jansson ledamot, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%. Ingen avgiftshöjning för 2025.

Månadsavgiften innefattar preliminär fjärrvärmekostnad, vatten och Kabel-TV.

Fjärrvärmens avläses en gång om året och den preliminära avgiften bestäms utifrån var och ens förbrukning.

Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören.

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 har utförts löpande under året.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

- HSB Värmland, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Fortum el och nät
- Molkom Biovärme, fjärrvärme
- Karlstad Kommun, vatten
- Telia, kabel-TV
- Folksam, fastighetsförsäkring

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-----------|---------------------------|
| 2015-2016 | Fasadrenovering |
| 2019-2020 | Renovering samlingslokal |
| 2019 | Ny utrustning tvättstugan |

Under året har inget underhåll gjorts.

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

- Markarbeten, plattläggning etc
- Lekparken, uppdatering, renovering
- Tvättning av balkongräckens utsidor och fasader där behov finns
- Översyn av tak och värmepannor

Finansieras med egna medel ca 200-300 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 323 | 300 | 350 | 370 | 374 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 295 | 4 408 | 4 521 | 4 634 | 4 748 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 295 | 4 408 | 4 521 | 4 634 | 4 748 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 6 | 6 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 162 | 170 | 129 | 138 | 120 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 833 | 791 | 705 | 692 | 692 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 97 | 89 | 89 | 89 | 89 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 856 | 809 | 834 | 779 | 774 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 110 | 1 994 | 1 964 | 1 920 | 1 910 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 592 | 448 | 602 | 652 | 816 |
| Soliditet, % | 37 | 35 | 32 | 30 | 26 |

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 1 949 996 | 0 | 0 | 1 949 996 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 4 551 136 | 0 | 796 647 | 5 347 783 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 6 501 132 | 0 | 796 647 | 7 297 779 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -902 411 | 448 156 | -796 647 | -1 250 902 |
| Årets resultat, kr | 448 156 | -448 156 | 592 358 | 592 358 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -454 255 | 0 | -204 289 | -658 544 |
| S:a eget kapital, kr | 6 046 877 | 0 | 592 358 | 6 639 235 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 796 647 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 | -454 255 |
| Årets resultat, kr | 592 358 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -796 647 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -658 544 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -658 544 |

Avsättning till yttrefond har skett med 796 647 kr och överensstämmer inte med upprättad underhållsfond. Enligt den skulle avsättningen varit 1 456 000 kr.

Avsättning har gjorts med resultatet plus avskrivningar totalt 796 647 kr.

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 110 016 | 1 994 149 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 110 016 | 1 994 149 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 3 | -783 931 | -861 399 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -75 429 | -64 085 |
| Personalkostnader | Not 5 | -204 384 | -208 290 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -204 289 | -204 289 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 268 033 | -1 338 063 |

Rörelseresultat

841 982

656 086

Finansiella poster

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 155 189 | 81 741 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -404 814 | -289 671 |
| Summa Finansiella poster | | -249 625 | -207 930 |

Resultat efter finansiella poster

592 358

448 156

Resultat före skatt

592 358

448 156

Årets resultat

592 358

448 156

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 12 009 325 12 213 614

*Summa Materiella anläggningstillgångar***12 009 325 12 213 614**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

12 009 825 12 214 114

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 3 335 2 148

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 61 563 60 522

*Summa Kortfristiga fordringar***64 898 62 670**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 4 221 758 4 063 288

*Summa Kortfristiga placeringar***4 221 758 4 063 288**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 454 973 1 101 100

*Summa Kassa och bank***1 454 973 1 101 100**

Summa Omsättningstillgångar

5 741 629 5 227 058

Summa Tillgångar

17 751 454 17 441 172

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 1 949 996 | 1 949 996 |
| Fond för yttre underhåll | 5 347 783 | 4 551 136 |
| Summa Bundet eget kapital | 7 297 779 | 6 501 132 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -1 250 902 | -902 411 |
| Årets resultat | 592 358 | 448 156 |
| Summa Ansamlad förlust | -658 544 | -454 255 |

Summa Eget kapital

6 639 235 **6 046 877**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 7 192 035 | 7 382 170 |
| Summa Långfristiga skulder | | 7 192 035 | 7 382 170 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 3 399 385 | 3 488 250 |
| Leverantörsskulder | | 82 048 | 24 026 |
| Skatteskulder | | 1 547 | 6 522 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 20 876 | 21 692 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 416 327 | 471 636 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 3 920 184 | 4 012 125 |

Summa Skulder

11 112 219 **11 394 295**

Summa Eget kapital och skulder

17 751 454 **17 441 172**

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 841 982 | 656 086 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 204 289 | 204 289 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 204 289 | 204 289 |
| Erhållen ränta | 158 492 | 63 330 |
| Erlagd ränta | -405 555 | -288 485 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 799 208 | 635 220 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -5 530 | -5 729 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -2 335 | 40 023 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -7 865 | 34 294 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 791 343 | 669 513 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -279 000 | -279 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -279 000 | -279 000 |
| Årets kassaflöde | 512 343 | 390 513 |
| Likvida medel vid årets början | 5 164 388 | 4 773 874 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 676 731 | 5 164 388 |

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).

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader : 90 år

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 | 5 608 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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 827 288 | 1 774 056 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 181 597 | 0 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 46 080 | 0 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 49 800 | 39 000 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 0 | 131 392 |
| | Hyror informationsöverföring | 0 | 46 080 |
| | Övriga primära intäkter | 5 876 | 4 421 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 2 110 641 | 1 994 949 |
| | Hysesbortfall | -625 | -800 |
| | <i>Summa</i> | -625 | -800 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 2 110 016 | 1 994 149 |
| Not 3 | Driftskostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -88 716 | -57 296 |
| | Snö och halk-bekämpning | -51 960 | -62 014 |
| | Reparationer | -9 804 | -11 578 |
| | Planerat underhåll | 0 | -87 610 |
| | EI | -62 911 | -82 688 |
| | Uppvärmning | -264 199 | -263 074 |
| | Vatten | -72 977 | -72 406 |
| | Sophämtning | -33 041 | -33 571 |
| | Fastighetsförsäkring | -39 193 | -33 908 |
| | Kabel-TV och bredband | -42 225 | -41 369 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -36 933 | -36 933 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -80 056 | -73 996 |
| | Övriga driftkostnader | -1 914 | -4 957 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -783 931 | -861 399 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -17 677 | -3 163 |
| | Administrationskostnader | -15 939 | -9 130 |
| | Extern revision | -13 700 | -13 000 |
| | Medlemsavgifter | -18 400 | -16 600 |
| | Föreningsverksamhet | -2 636 | -4 677 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -7 077 | -17 514 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -75 429 | -64 085 |

| Not 5 | Personalkostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -92 964 | -95 847 |
| | Revisionsarvode | -3 048 | -2 972 |
| | Övriga arvoden | -60 000 | -60 000 |
| | Sociala avgifter | -48 372 | -49 471 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -204 384 | -208 290 |
| | Föreningen har ingen anställd personal | | |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -204 289 | -204 289 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -204 289 | -204 289 |
| Not 7 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 22 420 023 | 22 420 023 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 1 182 000 | 1 182 000 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 23 602 023 | 23 602 023 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -5 888 409 | -5 684 120 |
| | Årets avskrivningar | -204 289 | -204 289 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -6 092 698 | -5 888 409 |
| | <i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i> | | |
| | Ingående nedskrivningar | -5 500 000 | -5 500 000 |
| | <i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i> | -5 500 000 | -5 500 000 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 12 009 325 | 12 213 614 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 10 000 000 | 10 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 2 311 000 | 2 311 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 12 311 000 | 12 311 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 20 498 000 | 20 498 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 20 498 000 | 20 498 000 |

| Not 8 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Skattekonto | 3 335 | 2 148 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 3 335 | 2 148 |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Förutbetald försäkring | 43 535 | 39 193 |
| | Förutbetald kabel-TV och bredband | 2 920 | 2 918 |
| | Upplupna ränteintäkter | 15 108 | 18 411 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 61 563 | 60 522 |
| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Placeringskonto SBAB 3 månader | 4 189 086 | 4 000 000 |
| | SBAB sparkonto | 32 672 | 63 288 |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 4 221 758 | 4 063 288 |
| Not 12 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Swedbank företagskonto | 1 454 973 | 1 101 100 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 1 454 973 | 1 101 100 |

| Not 13 | | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | | 2024-12-31 | |
|---|------------------|---|-------------------|-----------------------------|--|
| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> | |
| Danske Bank | 4,22% | 2026-03-31 | 3 209 250 | 89 000 | |
| Danske Bank | 4,34% | 2025-06-30 | 3 209 250 | 89 000 | |
| Danske Bank | 3,54% | 2027-09-30 | 4 172 920 | 101 000 | |
| | | | 10 591 420 | 279 000 | |
| Långfristig del | | | 7 192 170 | | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 190 000 | | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 3 209 250 | | |
| Kortfristig del | | | 3 399 250 | | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 279 000 | | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 1 116 000 | | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 3,99% | | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | | |

| Not 14 | | Övriga kortfristiga skulder | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|--|-----------------------------|--|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | | | | |
| Vicevärdens källskatt | | | | 1 500 | 1 500 |
| Medlemmars inrefond | | | | 19 376 | 20 192 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | | | | 20 876 | 21 692 |

| Not 15 | | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--|--|--|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 168 996 | 168 386 |
| Upplupna räntekostnader | | | | 1 114 | 1 856 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 246 217 | 301 394 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | | | 416 327 | 471 636 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Krämarens i Molkom, org.nr. 716411-1754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Krämarens i Molkom för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättsförening Krämaren i Molkom för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Molkom

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margot Bredberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA GRASS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:21:03



EV-MARIE NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:17:41



MARIA HOLLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:15:52



MIKAEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:54:48



ROYNE SKYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:15:17



JOAKIM SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:18:12



MARGOT BREDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:23:22



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 22:06:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGOT BREDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:08:00



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 22:07:49

