



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ritaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
246 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
170 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1976 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



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.



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVAGIFT
813 kr/kvm

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





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-1796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÅLAREN 4	1986-06-03	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lokaler (hyresrätt)	448
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3766
16	garageplatser	251
Totalt 102 objekt		4465

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 27 st 2 rok, 21 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oscar Svensson	Ordförande
Ann-Marie Eggert	Ledamot
Elisabeth Eriksson	Ledamot
Malin Eriksson	Ledamot
Henrik Engström	Ledamot
Simon Estemark	Ledamot
Hannes Holmberg	HSB ledamot
Per Pelz	Suppleant
Karin Pettersson	Suppleant
Christian Edris Del Rosario	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Engström, Oscar Svensson, Simon Estemark, Ann-Marie Eggert och Elisabeth Eriksson samt suppleanterna Karin Pettersson, Per Pelz och Christian Edris Del Rosario.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Marie Eggert, Elisabeth Eriksson, Henrik Engström och Oscar Svensson.

Revisorer har varit: Benny Thern vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Mattias Andersson ordföranden samt Freddie Palm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Föreningen höll även en extra stämma 2023-01-12 då det togs beslut om att införa IMD (individuell mätning och debitering) för el.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Månadsavgiften innefattar värme, vatten samt TV och bredband från Tele2.

Föreningen har under året investerat i utrustning för individuell mätning av el (IMD). Detta innebär att bostadsrätthavaren debiteras för sin förbrukning av hushållsel på avierna istället för som tidigare då var och en hade sitt eget abonnemang.

Föreningen har sedan 2022-04-28 en underhållsplan upprättad av HSB Värmland. Den är uppdaterad 2023-10-25.

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 den 2023-05-09.

Årets underhåll har bestått av:

- Byte av garagedörrar vid miljöstationen, 130 tkr.
- Ny Pergola, 267 tkr.

Reparationer under året:

- Vattenläcka på Norrstrandsgatan 73D

Dessutom har föreningen investerat i ombyggnad av elsystemet till kollektiv mätning av hushållsel så kallad IMD till en kostnad av 280 tkr.

Väsentliga avtal som föreningen har:

- HSB Värmland - ekonomisk/administrativ förvaltning
- HSB Värmland - fastighetsförvaltning
- Karlstad Energi - el, nät, fjärrvärme och sophämtning
- Karlstad Kommun - vatten och avlopp
- Tele 2 - TV och bredband
- Störningsjouren - störningsanmälan
- Länsförsäkringar Värmland - fastighetsförsäkring
- A-låssmeden (iLOQ) - digitalt låssystem
- Aimo Park - tillsyn parkering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986-1987	Husen totalrenoverades
2010	Miljöstation
2013	Ombyggnad två lokaler till lägenheter
2014	Anslutning av Elysator till värmesystemet, byte termostater
2018-2019	Byte entrédörrar till Ulvsbygatan 22-24
2019	Byte till LED-belysning i trapphus, vindar, källare och utomhus
2020-2021	Relining i Ulvsbygatan 22-24 och Norrstrandsgatan 73
2021	Byte till iLOQ-nycklar för entrédörrar, vindar, källare och tvättstugor i Ulvsbygatan 22-24 och Norrstrandsgatan 73
2023	Byte av garageportar i huset vid miljöstationen, Anslutning till IMD, Ny pergola

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

Upprustning av tak för Ulvsbygatan 22-24 och Norrstrandsgatan 73

Lägga solpaneler på tak.

Installation stadsfiber.

Stamrening planerad till 2027

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 (9) bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	275	295	308	303
Skuldsättning, kr/kvm	1 976	2 176	2 256	2 334	2 417
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 343	2 580	2 675	2 767	2 866
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	170	153	163	141	157
Årsavgifter, kr/kvm	801	770	770	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	90	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	764	762	763	747	732
Nettoomsättning, tkr	3 410	3 210	3 214	3 149	3 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	275	719	-47	-377	378
Soliditet, %	55	53	51	49	50

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 240 188	0	0	2 240 188
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 956 956	0	0	1 956 956
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 977 369	0	754 389	7 731 758
S:a bundet eget kapital, kr	11 174 513	0	754 389	11 928 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-204 943	718 689	-754 389	-240 643
Årets resultat, kr	718 689	-718 689	275 134	275 134
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	513 746	0	-479 255	34 491
S:a eget kapital, kr	11 688 259	0	275 134	11 963 393

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 182 131 kr samt ianspråktagande skett med 427 742 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	513 746
Årets resultat, kr	275 134
Reservation till underhållsfond, kr	-1 182 131
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	427 742
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	34 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	34 491

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsfond exklusive stamreovering.

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 410 182	3 209 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 275	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 411 457	3 209 978
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 277 927	-1 630 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 714	-240 561
Personalkostnader	Not 6	-154 441	-117 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 272	-389 105
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 031 354	-2 377 863
RÖRELSERESULTAT		380 104	832 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 365	3 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 335	-116 895
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-104 970	-113 426
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		275 134	718 689
ÅRETS RESULTAT		275 134	718 689

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 194 384	17 311 656
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 194 384</u>	<u>17 311 656</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 194 884</u>	<u>17 312 156</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 456	0
Övriga fordringar	Not 10	61 874	1 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	147 835	197 662
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>211 165</u>	<u>198 979</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 105 529	1 074 948
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 105 529</u>	<u>1 074 948</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 430 976	3 383 050
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 430 976</u>	<u>3 383 050</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 747 669</u>	<u>4 656 977</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 942 554</u>	<u>21 969 133</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 197 144	4 197 144
Fond för yttre underhåll	7 731 758	6 977 369
Summa bundet eget kapital	11 928 902	11 174 513
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-240 643	-204 943
Årets resultat	275 134	718 689
Summa fritt eget kapital	34 491	513 746
Summa eget kapital	11 963 393	11 688 259
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 7 571 347	6 821 347
Summa långfristiga skulder	7 571 347	6 821 347
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 250 000	2 350 000
Leverantörsskulder	204 717	228 199
Skatteskulder	16 338	11 361
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 440 165	418 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 496 594	451 447
Summa kortfristiga skulder	2 407 814	3 459 527
Summa skulder	9 979 161	10 280 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 942 554	21 969 133

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	380 104	832 115
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	397 272	389 105
Övriga poster	0	0
	<u>777 375</u>	<u>1 221 220</u>
Erhållen ränta	30 616	3 226
Erlagd ränta	-131 032	-109 343
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>676 959</u>	<u>1 115 103</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 436	-53 446
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	43 984	67 848
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	708 507	1 129 505
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-280 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-280 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-350 000	-337 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-350 000	-337 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	78 507	792 005
Likvida medel vid årets början	4 457 998	3 665 992
Likvida medel vid årets slut	<u>4 536 504</u>	<u>4 457 998</u>
	78 507	792 005

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens transaktionskonto och placeringar in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 80 år

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 42 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5% / 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	16 887 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 015 024	2 899 080
Hysesintäkt lokaler	156 984	154 340
Hysesintäkt garage och bilplatser	123 552	117 850
Hysesintäkt övrigt	17 900	11 100
Konsumtionsavgift el	47 034	918
Avsatt till inre fond	-68 797	-68 797
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 598	1 209
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 728	21 752
Övriga fakturerade kostnader	350	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	93 809	72 526
	3 410 182	3 209 978
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	1 275	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-122 204	-135 073
Sotning	-1 296	0
El	-135 353	-55 721
Uppvärmning	-489 993	-473 881
Vatten	-133 713	-117 136
Renhållning	-170 490	-147 754
Bevakningskostnader	-5 768	-5 273
TV, bredband, iptelefoni	-174 962	-174 869
Obligatoriska besiktningar	-33 525	0
Serviceavtal	-11 958	0
Förvaltningskostnader	-331 177	-245 744
Försäkringar	-81 091	-77 233
Fastighetsskatt	-138 782	-129 942
Periodiskt underhåll	-427 742	-53 097
Övriga driftskostnader	-19 874	-14 901
	-2 277 927	-1 630 624
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-5 233	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-53 097
Underhåll mark och utemiljö	-289 109	0
Underhåll garage och bilplatser	-133 400	0
	-427 742	-53 097
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 000	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-119 880	-169 677
Kostnader överlåtelse och panter	-13 410	-21 953
Föreningsverksamhet	0	-452
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-751	-360
Förbrukningsinventarier	-19 773	-4 401
Medlemsavgifter HSB	-31 900	-31 900
Stämma och styrelse	0	-743
	-201 714	-240 561
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-65 350	-53 600
Löner för anställda	-13 000	0
Vicevärdarvode	-48 000	-36 000
Övriga arvoden	4 750	-7 250
Revisionsarvode	0	-2 500
Sociala avgifter	-32 841	-18 223
	-154 441	-117 573
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-397 272	-389 105
Markanläggningar	0	0
Restvärdeavskrivning	0	0
Installationer och inventarier	0	0
	-397 272	-389 105

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 827 429	25 827 429			
Årets investering byggnader	280 000	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 125 000	1 125 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 232 429	26 952 429			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 640 773	-9 251 668			
Årets avskrivningar byggnader	-397 272	-389 105			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 038 045	-9 640 773			
Utgående redovisat värde	17 194 384	17 311 656			
Redovisade värden byggnader	16 069 384	16 186 656			
Redovisade värden mark	1 125 000	1 125 000			
Fastighetsbeteckning:	Målaren 4, Karlstad				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	33 000 000	12 200 000	45 200 000	45 200 000
Lokaler		1 628 000	1 445 000	3 073 000	3 073 000
		34 628 000	13 645 000	48 273 000	48 273 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				23 424 000	23 424 000
varav i eget förvar				-6 861 000	-6 861 000
Summa ställda säkerheter				16 563 000	16 563 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	1 121	1 317			
Momsfordran	60 753	0			
	61 874	1 317			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	82 641	81 091			
Förutbetald kabel-TV och bredband	43 382	43 349			
Förutbetald fastighetsskötsel	0	47 055			
Upplupen intäkt renhållning	21 812	25 917			
Upplupna ränteintäkter	0	250			
	147 835	197 662			

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Länsförsäkringar Bank	2,8%	löpande	1 105 529	1 074 948
			1 105 529	1 074 948

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank Företagskonto			3 430 976	3 383 050
			3 430 976	3 383 050

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,15%	2025-07-30	896 347	200 000
Swedbank	1,17%	2026-12-22	4 925 000	50 000
Swedbank	4,85%	2025-08-25	2 000 000	0
Swedbank	1,02%	2024-03-25	1 000 000	100 000
			8 821 347	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 571 347**

Nästa års amortering av långfristig skuld 250 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 250 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,05%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 071 347

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt			0	231
Personalens källskatt			1 500	900
Medlemmars inre fond			438 665	417 389
			440 165	418 520

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	13 809	12 874
Upplupna räntekostnader	23 844	19 541
Upplupna arvoden	36 450	41 550
Upplupen revision	12 325	10 700
Upplupen stämмоvald revisor	2 500	2 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	271 532	272 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 134	92 034
	496 594	451 447

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Oscar Svensson

.....
Elisabeth Eriksson

.....
Hannes Holmberg

.....
Henrik Engström

.....
Malin Eriksson

.....
Ann-Marie Eggert

.....
Simon Estemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Benny Thern
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ritaren i Karlstad, org.nr. 716411-1796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ritaren i Karlstad för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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. Med den andra informationen menas 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 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.

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 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 Ritaren i Karlstad för räkenskapsåret 2023 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Karlstad
Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benny Thern
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:50:59



HANNES HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:16:27



HENRIK ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:09:20



ELISABETH ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 05:23:15



SIMON ESTEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:09:09



MALIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 16:05:17



ANN-MARIE EGGERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:36:25



BENNY THERN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:35:21



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:51:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENNY THERN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:36:05



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:52:07

