



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Karlsholme i Mariestad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Karlsholme i Mariestad med säte i Mariestad org.nr. 766000-0592 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Abborren 1	1961-06-08	1965 och 2018
Abborren 2	1961-06-08	1965 och 2002
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 502
7	lokaler (hyresrätt)	404
76	garageplatser	1 013
14	p-platser	0
Totalt 237 objekt		12 919

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 20 st 2 rok, 72 st 3 rok, 25 st 4 rok, 1 st 5 rok, 11 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Edvardsson	Ordförande	2022-05-31
Jan Eriksson	Ledamot	2020-06-11
Britt-Louise Nord	Ledamot	2023-06-01
Göran Hellström	Ledamot	2023-10-01
Siewerth Stegdahl	Ledamot	2022-05-31
Anders Gustafsson	Ledamot	2021-06-22
Anna Pilesjö	Ledamot	2023-06-01
Joakim Hjalmarsson	HSB-Ledamot	2021-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Edvardsson, Britt-Louise Nord, Anders Gustafsson och Anna Pilesjö.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Edvardsson, Jan Eriksson, Britt-Louise Nord och Anders Gustafsson.

Revisorer har varit: Anders von Zweigbergk med Lars Arestrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Vicevärd har varit Tomas Wigrell.

Valberedning har varit: Anders von Zweigbergk (sammankallande), Sten Rehnberg och Lars Arestrand, valda vid föreningsstämman.

Övriga uppdrag:

- Miljösamordnare: Anders Gustafsson
- Brandskyddsansvarig: Anders Gustafsson
- Ansvarig underhållsplan: Jan Eriksson
- Fritidskommitté: Siewerth Stegdahl, Jan Eriksson och Anna Pilesjö
- Informationsansvarig: Britt-Louise Nord
- Uppföljningsansvarig: Britt-Louise Nord
- Ansvarig utemiljögruppen: Siewerth Stegdahl

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-11.

Avtal

Föreningen har under året haft avtal med HSB Norra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel samt jouravtal, RC Hisservice AB avseende hisservice, Caverion Sverige AB avseende dörrstängare, VänerEnergi avseende elnät, elavgifter och fjärrvärme samt Telenor avseende TV och bredband. Avtal finns även med Garageportexperten avseende service av garageportar och Vadsbolarm & Säkerhetstjänst AB avseende portsystem.

Föreningen står inför stora investeringar och underhållsåtgärder kommande år. De kostnader som ökar är bl. a. ökade lånekostnader, stigande räntor, värme, el, vatten och avlopp samt sophämtning.

Underhåll och investeringar under 2024:

- Färdigställd renovering av fönster mot Strandvägen, kostnad ca 560.000 kr
- Renovering samt underhåll av 46 balkonger på hus 21, 23, 25, 27, 29 samt 31 har slutförts till en kostnad av ca 1.893.000 kr. Renoveringen av återstående balkonger kommer att tas upp igen 2026
- Filmning samt spolning av vissa utvalda stammar och utomhus brunnar har genomförts i samarbete med TUBUS och Skaraborgs Byggstyrning. Kostnad ca 64.000 kr
- Underhållsspolning av avlopp som genomförts av PR Slamsugning i samtliga lägenheter, kostnad 85.000 kr
- Underhåll samt nya takskikt, nya takluckor, fasadrenovering, byte av två ytterdörrar och renovering efter vattenskador i hus 7, 29 och 31 har gjorts till en sammanlagd kostnad av ca 1.260.000 kr
- Nytt avtal med större täckning samt bättre prestanda har tecknats med Telenor och träder i kraft den 1 april 2025
- Avtal med RC Hisservice AB avseende underhåll av hissar har sagts upp och ny upphandling har påbörjats

Föreningen planerar följande åtgärder under 2025:

- Påbörja modernisering av våra hissar
- Spolning av avloppsstammar i källarplanen
- Spolning av brunnarna utomhus
- Byte till nya miljövänliga och energisnåla torkskåp och torktumlare
- Underhållsplanen revideras
- Gamla armaturer i källare och förråd fortsätter succesivt att bytas ut till nya armaturer med ledlampor
- Besiktning av samtliga golvbrunnar i lägenheterna

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

- Byte, alternativt relining av avloppsstammar med vägledning av genomförd besiktning och filmning
- Fortsatt underhåll och lagning av balkonger efter uppehåll under 2025. Detta innebär lagning av balkongplattor och räcken med vägledning av tidigare genomförd besiktning
- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- Solceller monteras eventuellt på taken
- Löpande upprustning av tvättstugorna
- Löpande ommålning samt byte av golvbrunnar i källaren

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Ventilationskontroller (sker löpande vart 5:e år)
- Relining av avloppsrör
- Utbyte av takfläktar
- Fönsterbyte
- Renovering av fem tvättstugor
- Omläggning har skett av taken på samtliga hus
- Byte från oljepannor till fjärrvärme
- Ombyggnad av utemiljö mot Strandvägen
- Byte av kulvertdel
- Dränering av husgrunderna med Platonmatta
- Bytt ut sandlådor och tennisbana mot Boulebana
- Byte av hiss i hus 3, 5, 7 och 27
- Stenplattorna vid entréerna har renoverats
- Ommålning av samtliga trapphus
- Fönster mot Strandvägen har riktats upp och tilläggsisolerats
- Renovering av 46 balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 29 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	207	211	140	119	161
Skuldsättning, kr/kvm	1 376	1 505	1 601	1 360	1 366
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 545	1 558	1 657	1 408	1 414
Räntekänslighet, %	2	2	3	2	2
Energikostnad, kr/kvm	211	178	161	160	145
Årsavgifter, kr/kvm	732	667	623	607	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	704	682	643	626	628
Nettoomsättning, tkr	8 887	8 123	7 584	7 458	7 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	578	-686	270	126
Soliditet, %	35	35	32	37	35

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 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	1 373 580	0	0	1 373 580
Upplåtelseavgifter, kr	630 325	0	0	630 325
Underhållsfond, kr	2 333 345	0	-199 743	2 133 602
S:a bundet eget kapital, kr	4 337 250	0	-199 743	4 137 507
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 476 651	578 410	199 743	6 254 804
Årets resultat, kr	578 410	-578 410	92 898	92 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 055 061	0	292 641	6 347 702
S:a eget kapital, kr	10 392 311	0	92 898	10 485 209

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 499 743 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	6 055 061
Årets resultat, kr	92 898
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 499 743
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 347 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 347 702

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	92 898 kr
Avsättning till underhållsfond	-1 300 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>1 499 743 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	199 743 kr
Resultat efter fondförändring	292 641 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 887 347	8 104 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 023	18 598
Summa Rörelseintäkter		9 101 370	8 123 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 872 817	-5 553 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 082	-177 964
Personalkostnader	Not 6	-292 547	-295 021
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 086 224	-1 023 118
Summa Rörelsekostnader		-8 427 670	-7 049 502
Rörelseresultat		673 700	1 073 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 101	15 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 903	-510 859
Summa Finansiella poster		-580 802	-495 396
Resultat efter finansiella poster		92 898	578 410
Resultat före skatt		92 898	578 410
Årets resultat		92 898	578 410

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 973 182	27 166 243
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 973 182	27 166 243
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsandel HSB		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 973 682	27 166 743

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 523 327	2 152 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		463 862	232 977
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 987 189	2 385 923
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placering HSB		0	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 761	9 231
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 761	9 231
Summa Omsättningstillgångar		1 990 950	2 895 154
Summa Tillgångar		29 964 632	30 061 897

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 003 905	2 003 905
Fond för yttre underhåll	2 133 602	2 333 345
Summa Bundet eget kapital	4 137 506	4 337 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 254 804	5 476 651
Årets resultat	92 898	578 410
Summa Fritt eget kapital	6 347 702	6 055 061

Summa Eget kapital

10 485 209 10 392 311

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 344 533	12 283 815
Summa Långfristiga skulder		9 344 533	12 283 815

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 429 589	5 636 079
Leverantörsskulder		694 862	766 570
Skatteskulder		19 281	26 040
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	74 331	28 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	916 827	929 012
Summa Kortfristiga skulder		10 134 890	7 385 771

Summa Skulder

19 479 423 19 669 586

Summa Eget kapital och skulder

29 964 632 30 061 897



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	673 700	1 073 807
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 086 224	1 023 118
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 086 224	1 023 118
Erhållen ränta	19 101	15 463
Erlagd ränta	-569 154	-508 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 209 871	1 604 352
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-73 269	74 573
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-75 140	27 341
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-148 409	101 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 061 462	1 706 266
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 893 163	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 893 163	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-145 772	-1 135 772
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 772	-1 135 772
Årets kassaflöde	-977 473	570 494
Likvida medel vid årets början	2 494 310	1 923 816
Likvida medel vid årets slut	1 516 837	2 494 310



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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	8 422 224	7 669 752
	Hyror lokaler	186 677	179 752
	Hyror garage och parkeringsplatser	331 650	302 400
	Hyror förbrukningsbaserad	5 830	6 351
	Hyror övrigt	274	0
	Övriga primära intäkter	4 158	3 288
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 950 813	8 161 543
	Hyresbortfall	-63 466	-56 832
	<i>Summa</i>	-63 466	-56 832
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 887 347	8 104 711
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	200 480	0
	Övriga sekundära intäkter	13 543	18 598
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	214 023	18 598
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 102 010	-1 062 406
	Snö och halk-bekämpning	0	-4 000
	Reparationer	-380 132	-319 277
	Planerat underhåll	-1 499 743	-912 222
	Försäkringsskador	-306 280	-15 163
	El	-247 919	-215 814
	Uppvärmning	-1 732 381	-1 454 487
	Vatten	-444 327	-451 263
	Sophämtning	-141 360	-122 674
	Fastighetsförsäkring	-120 997	-111 006
	Kabel-TV och bredband	-382 308	-380 186
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 930	-246 190
	Förvaltningsavtalskostnader	-263 381	-253 947
	Övriga driftkostnader	-50	-4 763
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 872 817	-5 553 398

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 966	-19 313
	Administrationskostnader	-16 036	-24 592
	Extern revision	-19 200	-16 800
	Konsultkostnader	-19 044	0
	Medlemsavgifter	-68 044	-65 028
	Föreningsverksamhet	-25 163	-46 447
	Övriga förvaltningskostnader	-3 629	-3 384
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-176 082	-177 964

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-144 130	-146 639
	Revisionsarvode	-10 500	-6 000
	Övriga arvoden	-107 624	-106 920
	Löner och övriga ersättningar	-322	0
	Sociala avgifter	-29 971	-35 462
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-292 547	-295 021

Föreningen har inte haft några anställda under året

Not 7	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	-910 346	-847 241
	Avskrivning på markanläggning	-175 878	-175 878
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 086 224	-1 023 118

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 231 892	40 602 592
	Ingående anskaffningsvärde mark	639 500	639 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 035 116	7 035 116
	Årets investeringar	1 893 163	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-152 015	-370 700
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 647 656	47 906 508
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 740 265	-20 087 846
	Årets avskrivningar	-1 086 224	-1 023 118
	Återförda avskrivningar	152 015	370 700
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 674 474	-20 740 264
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 973 182	27 166 244
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 213 000	1 213 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 160 000	1 160 000
	<i>Summa</i>	111 373 000	111 373 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 469 000	21 469 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 469 000	21 469 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 197 934	1 197 934
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 197 934	1 197 934
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 197 934	-1 197 934
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 197 934	-1 197 934
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 513 076	1 985 079
	Skattekonto	10 251	167 867
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 523 327	2 152 946

Not 11 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>
Swedbank Hypotek AB	1,33%	2027-06-23	1 146 040	239 980
Stadshypotek AB	1,54%	2025-06-30	1 026 050	239 980
Stadshypotek AB	2,58%	2030-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	4,1%	2027-06-30	430 785	172 312
Stadshypotek AB	4,26%	2026-10-30	2 530 000	110 000
Stadshypotek AB	4,63%	2026-10-30	1 800 000	40 000
Stadshypotek AB	3,86%	2025-12-30	350 940	93 500
Stadshypotek AB	3,9%	2025-01-30	4 500 307	240 000
Stadshypotek AB	4,0%	2025-01-02	1 990 000	40 000
			17 774 122	1 175 772

Långfristig del	9 344 533
Nästa års amortering av långfristig skuld	562 292
Lån som ska konverteras inom ett år	7 867 297
Kortfristig del	8 429 589
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 175 772
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 703 088
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	4 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	10 260	833
Källskatt	24 930	2 448
Inre fond	21 155	21 155
Övriga kortfristiga skulder	17 986	3 634
<i>Summa Övriga skulder</i>	74 331	28 070

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	809 224	761 950
Upplupna räntekostnader	85 536	54 787
Övriga upplupna kostnader	22 067	112 275
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	916 827	929 012

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 HSBs Bostadsrättsförening Karlsholme i Mariestad, org.nr. 766000-0592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Karlsholme i Mariestad 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 HSBs Bostadsrättsförening Karlsholme i Mariestad 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mariestad

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders von Zweibergk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Karlsholme i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN EDVARDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:02:24



ANDERS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:14:05



BRITT-LOUISE NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 07:21:12



ANNA PILESJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:43:38



SIEWERTH STEGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:31:21



JAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:24:58



GÖRAN HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:41:27



JOAKIM HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 06:44:17



ANDERS VON ZWEIBERGK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 22:14:16



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:29:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Karlsholme i Mariestad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS VON ZWEIBERGK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 22:07:05



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:30:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.