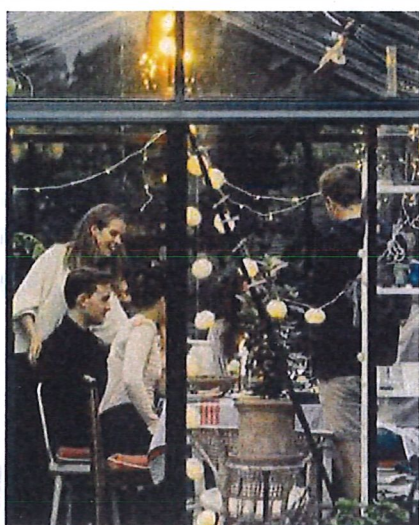




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Höder I Karlstad

HSB Brf Höder I Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
75 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1786 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
164 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ARSAVGIFT
656 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 Höder I Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1214 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HÖDER 10	1955-06-14	1946
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
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	596
4	lokaler (hyresrätt)	124
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 365
3	garageplatser	60
9	p-platser	0
Totalt 39 objekt		2 145

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Olga Sabirova Höjerström	Ordförande	2023-06-19
Kerstin Olsson	Ledamot	2017-11-23
Urban Klingeteg	Ledamot	2023-06-19
Annelie Nilsson	Ledamot	2022-06-02
Alexander Larsson	Ledamot	2022-06-02
Alfred Willén	Ledamot	2023-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olga Sabirova Höjerström.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annelie Nilsson, Olga Sabirova Höjerström och Alexander Larsson.

Revisorer har varit: Inger Andersson Kihlström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Inger Aronsson och Magnus Niit valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-10-04.

Föreningen har under året revoverat miljörummet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Fasad och ventilation
2015	Renovering av terrass
2015	Renovering av trapphus
2016	Takrenovering

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tak

Föreningen planerar att byta tak under 2025. Detta kommer att finansieras genom ett lån på ca 2 miljoner.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	75	38	80	109	187
Skuldsättning, kr/kvm	1 786	1 818	1 849	1 935	2 210
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 955	1 990	2 024	2 058	2 351
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	5
Energikostnad, kr/kvm	164	180	153	148	126
Årsavgifter, kr/kvm	656	614	578	578	578
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	82	91	92	95
Totala intäkter, kr/kvm	668	685	595	589	583
Nettoomsättning, tkr	1 409	1 345	1 241	1 193	1 217
Resultat efter finansiella poster, tkr	-268	-91	-83	-44	189
Soliditet, %	17	21	22	23	22

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga ränte- och driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 143 735 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 75 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning från 2025-01-01 med 5% samt att ta upp ett lån på ca 2 miljoner för att bekosta framtida underhåll. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	62 700	0	0	62 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	550 370	0	0	550 370
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	627 672	0	-258 413	369 259
S:a bundet eget kapital, kr	1 240 742	0	-258 413	982 329
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 287	-91 304	258 413	180 397
Årets resultat, kr	-91 304	91 304	-267 621	-267 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-78 017	0	-9 208	-87 224
S:a eget kapital, kr	1 162 725	0	-267 621	895 105

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 258 413 kr. Avsättningen till underhållsfonden stämmer inte med upprättad plan på grund av negativt fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 547 714 kr ha avsatts.

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	-78 017
Årets resultat, kr	-267 621
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	258 413
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-87 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-87 225

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	1 409 174	1 320 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 588	149 619
Summa Rörelseintäkter		1 433 762	1 469 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 243 012	-1 159 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 881	-38 351
Personalkostnader	Not 6	-50 729	-29 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-169 784	-169 784
Summa Rörelsekostnader		-1 526 406	-1 396 584
Rörelseresultat		-92 644	73 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		840	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 817	-164 641
Summa Finansiella poster		-174 977	-164 641
Resultat efter finansiella poster		-267 621	-91 304
Resultat före skatt		-267 621	-91 304
Årets resultat		-267 621	-91 304

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 4 070 068 4 220 079

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 9 79 092 98 865

Summa Materiella anläggningstillgångar

4 149 160 4 318 944

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

4 149 660 4 319 444

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 1 313

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 8 484 8 838

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 53 181 47 873

Summa Kortfristiga fordringar

61 665 58 024

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 963 313 1 107 048

Summa Kassa och bank

963 313 1 107 048

Summa Omsättningstillgångar

1 024 977 1 165 072

Summa Tillgångar

5 174 637 5 484 515

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

613 070

613 070

Fond för yttre underhåll

369 259

627 672

Summa Bundet eget kapital

982 329

1 240 742

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

180 397

13 287

Årets resultat

-267 621

-91 304

Summa Ansamlad förlust

-87 225

-78 016

Summa Eget kapital

895 105

1 162 726

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

716 087

1 055 959

Summa Långfristiga skulder

716 087

1 055 959

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

3 117 684

2 845 476

Leverantörsskulder

94 500

61 553

Skatteskulder

10 948

24 494

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

42 200

23 924

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

298 114

310 384

Summa Kortfristiga skulder

3 563 445

3 265 830

Summa Skulder

4 279 532

4 321 789

Summa Eget kapital och skulder

5 174 637

5 484 515

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-92 644	73 337
-----------------	---------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	169 784	169 784
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

169 784	169 784
---------	---------

Erhållen ränta

840	0
-----	---

Erlagd ränta

-178 401	-163 297
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-100 421	79 824
----------	--------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 641	-6 000
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

27 991	47 300
--------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

24 350	41 300
--------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-76 071	121 125
---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-67 664	-67 664
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-67 664	-67 664
---------	---------

Årets kassaflöde

-143 735	53 461
----------	--------

Likvida medel vid årets början

1 107 048	1 053 587
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

963 313	1 107 048
---------	-----------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 driftkostnader 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:	55 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavanden.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	972 180	908 568
	Årsavgifter lokaler	315 184	295 724
	Hyror lokaler	104 516	102 928
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 676	53 626
	Övriga primära intäkter	6 206	-405
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 451 762	1 360 441
	Avgiftsbortfall	-41 292	-38 592
	Hysesbortfall	-1 296	-1 546
	<i>Summa</i>	-42 588	-40 138
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 409 174	1 320 303
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	125 050
	Övriga sekundära intäkter	24 588	24 569
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 588	149 619
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-106 166	-84 904
	Snö och halk-bekämpning	-18 685	-29 060
	Reparationer	-86 639	-86 765
	Planerat underhåll	-258 414	-4 094
	Försäkringsskador	-4 688	-161 365
	EI	-37 599	-98 923
	Uppvärmning	-254 650	-237 599
	Vatten	-59 761	-49 677
	Sophämtning	-34 549	-45 041
	Fastighetsförsäkring	-34 869	-30 349
	Kabel-TV och bredband	-52 016	-52 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 290	-80 832
	Förvaltningsavtalskostnader	-208 847	-198 468
	Övriga driftkostnader	-3 840	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 243 012	-1 159 075

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 872	-5 895
	Extern revision	-14 375	-11 917
	Medlemsavgifter	-14 350	-12 775
	Föreningsverksamhet	-547	0
	Övriga förvaltningskostnader	-24 738	-7 764
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 881	-38 351
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-35 400	-18 000
	Revisionsarvode	-1 500	-3 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-11 829	-6 373
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-50 729	-29 373
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-150 011	-150 011
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 773	-19 773
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-169 784	-169 784

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 317 310	8 317 310
	Ingående anskaffningsvärde mark	135 170	135 170
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	8 452 480	8 452 480
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 232 401	-4 082 390
	Årets avskrivningar	-150 011	-150 011
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 382 412	-4 232 401
	Utgående redovisat värde	4 070 068	4 220 079
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 400 000	12 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 507 000	3 507 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 716 000	1 716 000
	Summa	24 223 000	24 223 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 600 000	5 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	5 600 000	5 600 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	197 730	197 730
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	197 730	197 730
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-98 865	-79 092
	Årets avskrivningar	-19 773	-19 773
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-118 638	-98 865
	Utgående redovisat värde	79 092	98 865
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	8 484	8 838
	Summa Övriga fordringar	8 484	8 838

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 181

47 873

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 181

47 873

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

562 634

1 107 048

SBAB

400 679

0

Summa Kassa och bank

963 313

1 107 048

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,41%	2028-06-01	735 183	19 096
Stadshypotek	3,15%	2025-09-30	743 040	17 280
Stadshypotek	3,81%	2025-06-30	320 776	8 552
Stadshypotek	3,85%	2025-03-03	2 034 772	22 736
			3 833 771	67 664

Långfristig del

716 087

Nästa års amortering av långfristig skuld

19 096

Lån som ska konverteras inom ett år

3 098 588

Kortfristig del

3 117 684

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

67 664

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

270 656

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,82%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond

18 333

18 333

Övriga kortfristiga skulder

23 867

5 591

Summa Övriga skulder

42 200

23 924

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

184 196

174 617

Upplupna räntekostnader

14 428

17 012

Övriga upplupna kostnader

99 490

118 755

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

298 114

310 384

M

Karlstad20.5..... 2025


Olga Sabirova Höjerström
ordförande
Urban Klingeteg
Alexander Larsson
Kerstin Olsson
Annelie Nilsson
Alfred Willén

Vår revisionsberättelse har avgivits21.5.....2025


Inger Andersson Kihlström
Revisor vald av föreningsstämman
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Höder i Karlstad,
org.nr: 773200-1214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Höder i Karlstad 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga

felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i

revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Höder i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens

ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 den 21/5 2025



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inger Andersson Kihlström
Av föreningen vald revisor

