



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kontrollanten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
300 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2953 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
162 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
860 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 716411-2299 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KONTROLLANTEN 2	1984-07-31	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	131
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 406
2	förråd	0
16	garageplatser	306
18	p-platser	0
Totalt 172 objekt		7 843

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 72 st 2 rok, 33 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alf Persson	Ledamot
Sofia Isaksson	Ordförande
Leif Svensson	Ledamot
Mats Eriksson	HSB Ledamot
Karl Signell	Ledamot
Johanna Brink	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Isaksson, Leif Svensson och Karl Signell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Persson, Leif Svensson, Sofia Isaksson och Johanna Brink.

Revisorer har varit: Ronnie Jonsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,1%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Föreningens verksamhet har under räkenskapsåret i stort sett kunnat bedrivas utan större påverkan av fortsatt pågående krig och oroligheter i andra delar av världen. Vissa, andra händelser i vår omvärld har dock påverkat vår verksamhet, bland annat genom stora prisökningar på varor och tjänster som har drivit på en ökande inflation under tidigare delarna av året.

Riksbankens prognoser om stegvis lägre inflation och fortsatt sänkt styrränta under nästa verksamhetsår, ger dock gott hopp om att föreningen ska kunna fortsätta att arbeta med fastlagda planer och investeringar, tack vare redan vidtagna åtgärder. Föreningen är alltså ekonomiskt väl rustad genom avtal om fasta elpriser t.o.m. 2027-05-31 och låg ränta på ett av våra lån fram till 2025-09-17.

Vi fortsätter med vårt säkerhetsarbete och håller våra 4 st skyddsrum fortlöpande uppdaterade. Ytterligare säkerhetsåtgärd vi vidtagit detta verksamhetsår är installation av brandvarnare innanför de brandsäkra dörrarna till våra vindar som kan kommunicera både med varandra och med brandvarnarna i motsvarande trapphus i våra byggnader.

Styrelsens ledamöter har under verksamhetsåret arbetat målmedvetet med såväl ekonomi som trygghet, säkerhet och trivsel för föreningens medlemmar. I detta arbete deltar också Mats Eriksson som är föreningens HSB-ledamot och som i sin roll ger värdefullt stöd till övriga ledamöter i föreningens styrelse.

Efter årsstämman den 12 juni 2024 var vi full styrka med 5 st ledamöter, HSB-ledamot och suppleant. Av personliga skäl sade en av våra nya ledamöter upp sitt uppdrag och suppleanten blev i stället invald som ordinarie ledamot. Vi avslutar därför verksamhetsåret 2024 utan suppleant.

Stadageenlig besiktning: Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 10 oktober 2024. Besiktningen ligger till grund för vilka åtgärder som är aktuella för föreningens underhålls- och investeringsplan. Besiktningen utfördes av föreningens förvaltare, i enlighet med gällande avtal med HSB Värmland om administrativ fastighetsförvaltning.

Löpande underhåll och reparationer:

Vissa mindre, oförutsedda reparationer har också utförts under året. Exempel på sådana reparationer är översyn av maskinutrustning i tvättstugor. Reparationer som utförts i lägenheter handlar oftast om justering av radiatorer, rensning av vattenlås, mindre läckage i blandare och liknande arbeten. Vidare har nytt brandvarnings system installerats på och utanför vindarna i alla föreningens byggnader som ett led i vårt säkerhetsarbete. Larmet larmar i trapphusen.

Underhållsplan/planerat underhåll: Föreningen har en 50-årig underhållsplan, daterad 2008-09-16 som är upprättad av HSB Värmland. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt. Planen uppdaterades och reviderades av vår förvaltare 2024-10-11 efter den årliga fastighetsbesiktningen.

Vi har också bytt samtliga stuprör på våra 4 byggnader, då flera var skadade av ålder och slitage, men också efter den vinter som var 2023/2024.

I samband med att föreningen gjorde planenligt underhåll på avloppssystemen, så upptäcktes det skador som under verksamhetsåret 2024 började åtgärdas i form av relining. Vid fortsatt arbete med reliningen upptäcktes det att skadorna var större än man tidigare trott och dessutom stämde inte ritningarna över avloppssystemet i bottenplattorna med verkligheten. Detta har medfört att projektet har tagit betydligt längre tid än tidigare beräknat och kommer därför att färdigställas först under våren 2025. Det medför också att projektet i sig blir större i omfattning än tidigare tänkt.

Under den tid som reliningprojektet pågår har styrelsen beslutat att pausa andra åtgärder, då detta projekt har stor påverkan på våra boende och projektet kräver stort utrymme i våra byggnader.

Energiförbrukning: Energiprestanda för våra byggnader var 95 kWh/kvm/år för hus 19. Motsvarande prestanda för hus 21 och 23 var 85 kWh/kvm och 72 kWh/kvm för hus 25, när den senaste energideklarationen genomfördes 2018-01-19. Det innebär att hus nr 25 har energiklass B, medan övriga hus har energiklass C. Boverkets krav för nyproduktion var vid samma tid 100 kWh/kvm/år. Energideklarationen är giltig till 2028-01-19.

Framtida, planerat underhåll och investeringar: För 2025 planeras bl.a. fortsatt och avslutning på relining av spillvattenledningar i byggnadernas bottenplattor. Beräknad kostnad totalt ca 4 milj kr.

Finansiering: Planerade åtgärder beräknas i sin helhet bli finansierade med egna medel. Endast för större, framtida investeringar övervägs lånefinansiering. Ett lånelöfte har begärts in för att säkra ekonomin om så skulle behövas.

Framtida utveckling: Styrelsen strävar efter att HSB Brf Kontrollanten ska vara delaktig i och aktivt bidra till närområdets utveckling genom att ytterligare utveckla vår egen verksamhet och fortsatt vara ett attraktivt och självklart alternativ för den som vill ha ett tryggt och trivsamt boende i en välskött bostadsrättsförening med stabil ekonomi på Norrstrand i Karlstad.

Föreningen har utför åtgärder under de senaste åren:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har under tidigare år genomfört investeringar och andra viktiga åtgärder enligt följande

Årtal	Åtgärd
2015	Målningsarbete i trapphus
2016	Inglasning av balkonger, anskaffning av 3 st robotgräsklippare och installation av nya el-centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare
2017	Nya armaturer med ledbelysning i trapphus och allmänna källarutrymmen
2018	Installation av solceller och övergång till individuell mätning och debitering av el (IMD)
2019	Installation av fasadbelysning för lägenheter med uteplats i markplan samt installation av värmepumpar för bergvärme och frånluftsåtervinning
2021	Installation av nytt passersystem färdigställt samt färdigställande av pergolas, uppsättning av flaggstänger och installation av markbelysning
2022	Förbättring av utemiljö, upprustning av skyddsrum, projektarbete för nya bilplatser, inredning av nytt kontor för möten och föreningsverksamhet
2023	Ytterligare upprustning och förbättring av utemiljön, underhållsspolning av avloppssystem, fuktstatusbesiktning i kök och badrum
2024	Byte av våra stuprör och påbörjat reliningprojektet i bottenplattorna i samtliga våra hus.

Reliningprojektet kommer att pågå en tid in i år 2025.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Exteriörbelysning, byte LED-armaturer
2026	Byte av lägenhetsdörrar och entrépartier
2027	Byte av hänggrännor
2028	Byte av maskinutrustning i tvättstugor
2029	Underhållsspolning av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 23 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	300	237	319	300	337
Skuldsättning, kr/kvm	2 953	3 017	3 201	3 648	3 725
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 127	3 189	3 384	3 856	3 937
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	162	162	150	143	143
Årsavgifter, kr/kvm	860	803	755	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	88	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	881	812	836	836	842
Nettoomsättning, tkr	6 629	6 365	6 330	6 275	6 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 650	-286	772	-152	-1 133
Soliditet, %	41	44	44	40	40

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 underhållskostnader för relining, kostnad ca 2,3 mkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 697 tlr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 300 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 45 fr.o.m. 2025-01-01. 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	4 443 999	0	0	4 443 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 142 016	0	0	5 142 016
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 745 254	0	-2 420 457	8 324 797
S:a bundet eget kapital, kr	20 331 269	0	-2 420 457	17 910 812
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-370 868	-285 867	2 420 457	1 763 722
Årets resultat, kr	-285 867	285 867	-1 650 494	-1 650 494
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-656 735	0	769 963	113 228
S:a eget kapital, kr	19 674 534	0	-1 650 494	18 024 040

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 920 457 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	-656 734
Årets resultat, kr	-1 650 494
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 920 457
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	113 229

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	113 229

Avsättning till underhållsfond följer inte stadgarna. Enligt dem skulle en avsättning gjorts med 5 413 000 kr.

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 628 588	6 187 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	278 385	177 898
Summa Rörelseintäkter		6 906 973	6 365 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 563 268	-4 959 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 675	-220 319
Personalkostnader	Not 6	-507 669	-320 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 083 485	-1 083 485
Summa Rörelsekostnader		-8 364 097	-6 583 788
Rörelseresultat		-1 457 125	-218 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125 003	106 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 372	-174 356
Summa Finansiella poster		-193 369	-67 429
Resultat efter finansiella poster		-1 650 494	-285 867
Resultat före skatt		-1 650 494	-285 867
Årets resultat		-1 650 494	-285 867

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	39 630 759	40 707 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	2 383	9 533
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 633 142	40 716 627
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		39 633 642	40 717 127

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 103	4 680
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 130	11 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	540 083	309 058
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		555 316	324 804
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 103 043	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 103 043	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 293 213	2 093 307
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 293 213	2 093 307
Summa Omsättningstillgångar		3 951 572	4 418 111
Summa Tillgångar		43 585 214	45 135 238

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 586 015	9 586 015
Fond för yttre underhåll	8 324 797	10 745 254
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	17 910 812	20 331 269
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 763 722	-370 868
Årets resultat	-1 650 494	-285 867
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	113 228	-656 734
Summa Eget kapital	18 024 041	19 674 535
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	5 295 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	5 295 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 23 157 500	18 322 500
Leverantörsskulder	1 267 609	673 607
Skatteskulder	28 564	42 893
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 237 797	246 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 869 703	879 907
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	25 561 173	20 165 703
Summa Skulder	25 561 173	25 460 703
Summa Eget kapital och skulder	43 585 214	45 135 238

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 457 125	-218 438
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 083 485	1 083 485
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 083 485	1 083 485
Erhållen ränta	170 502	61 428
Erlagd ränta	-296 946	-174 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-500 084	752 110
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-276 011	-134 954
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	539 044	570 453
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	263 033	435 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-237 051	1 187 609
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-460 000	-460 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-460 000	-460 000
Årets kassaflöde	-697 051	727 609
Likvida medel vid årets början	4 093 307	3 365 698
Likvida medel vid årets slut	3 396 256	4 093 307

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Resultaträkning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	115 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 826tkr
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	6 217 596	5 751 756
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	149 619	0
	Hyror lokaler	97 896	88 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	168 234	155 172
	Hyror förbrukningsbaserad	0	192 975
	Hyror övrigt	10 668	9 864
	Övriga primära intäkter	68 724	62 371
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 712 738	6 260 650
	Hysesbortfall	-84 150	-73 198
	<i>Summa</i>	-84 150	-73 198
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 628 588	6 187 452
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	114 185	0
	Inkl Balkongtillägg	164 200	177 898
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	278 385	177 898
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-626 783	-721 571
	Snö och halk-bekämpning	-43 450	-54 710
	Reparationer	-262 515	-299 800
	Planerat underhåll	-2 920 457	-1 057 239
	Försäkringsskador	-59 554	-320 350
	El	-507 854	-539 145
	Uppvärmning	-419 131	-441 587
	Vatten	-346 901	-285 538
	Sophämtning	-159 502	-178 819
	Fastighetsförsäkring	-118 319	-114 854
	Kabel-TV och bredband	-333 847	-353 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 110	-206 018
	Förvaltningsavtalskostnader	-384 383	-362 552
	Övriga driftkostnader	-169 462	-23 937
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 563 268	-4 959 805

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 228	-46 902
	Administrationskostnader	-40 254	-34 956
	Extern revision	-20 000	-15 000
	Konsultkostnader	-32 501	0
	Medlemsavgifter	-60 700	-56 550
	Föreningsverksamhet	-10 910	-19 213
	Övriga förvaltningskostnader	-23 081	-47 699
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-209 675	-220 319
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-140 450	-163 200
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-162 900	-102 800
	Löner och övriga ersättningar	-119 000	0
	Sociala avgifter	-79 319	-47 428
	Utbildning	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-507 669	-320 178
	Föreningen har ingen anställd personal		
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	-1 044 401	-1 044 401
	Avskrivning på markanläggning	-31 935	-31 935
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 150	-7 150
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 083 485	-1 083 485

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 836 633	58 836 633
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 620 000	1 620 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	666 917	666 917
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 123 550	61 123 550
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 416 456	-19 340 121
	Årets avskrivningar	-1 076 335	-1 076 335
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 492 791	-20 416 456
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 630 759	40 707 094
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	972 000	972 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	776 000	776 000
	<i>Summa</i>	91 148 000	91 148 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 466 000	46 466 000
	Varav i eget förvar	-13 409 000	-13 409 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 057 000	33 057 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	226 664	226 664
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	226 664	226 664
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-217 131	-209 981
	Årets avskrivningar	-7 150	-7 150
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-224 281	-217 131
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 383	9 533
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Momsfordran	4 813	0
Skattekonto	6 317	11 066
<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 130	11 066

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	125 146	118 319
Upplupna ränteintäkter	0	45 499
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414 937	145 240
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	540 083	309 058

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Nordea	2 103 043	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 103 043	2 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank penningmarknadskonto	1 293 213	2 093 307
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 293 213	2 093 307

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,78%	2025-09-17	5 295 000	260 000
Nordea	3,16%	2025-09-18	17 862 500	200 000
			23 157 500	460 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 157 500
Kortfristig del	23 157 500

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,97%

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	2 120
	Källskatt	52 665	25 110
	Medlemmars inrefond	185 132	219 566
	<i>Summa Övriga skulder</i>	237 797	246 796
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	552 108	546 364
	Upplupna räntekostnader	21 902	476
	Övriga upplupna kostnader	295 693	333 067
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	869 703	879 907

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad, org.nr. 716411-2299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kontrollanten 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 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 om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad 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.

Karlstad

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ronnie Johnsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

SOFIA ISAKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 19:29:21



LEIF SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:51:17



ALF PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:32:28



MATS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:49:38



KARL SIGNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:55:04



JOHANNA BRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:40:04



RONNIE JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:52:04



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:02:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RONNIE JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:56:53



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 14:02:53



HSB – där möjligheterna bor