



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad

[www.hsb.se/varmland/rud](http://www.hsb.se/varmland/rud)



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Rud i Karlstad



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
234 kr/kvm



**SKULDSÄTTNING**  
2130 kr/kvm



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
3%



**ENERGIKOSTNAD**  
204 kr/kvm



**TOMTRÄTT**  
Ja



**ÅRSVIGT**  
739 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1339 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
KARLSTAD GAPERN 2	Karlstads Kommun	10 år	2027-12-31	1967
KARLSTAD GAPERN 3	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1967
KARLSTAD LÅNGEN 1	Karlstad Kommun	10 år	2029-12-31	1969
KARLSTAD LÅNGEN 2	Karlstad Kommun	10 år	2029-12-31	1964 och 1969
KARLSTAD LUSTEN 2	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1964 och 1968
KARLSTAD LUSTEN 3	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1968
KARLSTAD LUSTEN 4	Karlstad Kommun	10 år	2030-12-31	1971

#### Totalt 7 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 <sup>2</sup>
264	p-platser	336
872	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	59 574
35	lokaler (hyresrätt)	126
110	garageplatser	0
<b>Totalt 1 281 objekt</b>		<b>60 036</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 196 st 1 rok, 192 st 2 rok, 444 st 3 rok, 34 st 4 rok, 6 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Cathrin Karlsson	Ordförande
Britt Louice Garsing	Ledamot
Tomas Törnquist	Ledamot
Annica Fryksenius	Ledamot
Lennart Steen	HSB ledamot
Sören Andersson	Ledamot
Mattias Jonsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Cathrin Karlsson, Britt Louice Garsing, Tomas Törnquist och Mattias Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Louice Garsing, Tomas Törnquist, Ann-Cathrin Karlsson och Annica Fryksenius.

Revisorer har varit: Anna-Lena Isaksson med Anders Runemark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor .

Valberedning har varit: David Sjöberg (sammanställande) och Peter Nordlander, valda vid föreningsstämman.

## Miljö och Fritidskommittén

Kommittén har under året haft följande sammansättning:

Birger Sundin, ordförande

Maria Åhs, sekreterare

Malin Knutsson

Anna-Karin Storm Andersson

Mattias Karlsson

Miljö och fritidskommittén har under året haft fyra möten samt anordnat åtta tipspromenader, fyra på våren och fyra på hösten samt en loppisdag.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Månadsavgiften innefattar värme, vatten och Kabel-TV avgift. Föreningen har individuell mätning av hushållsel. Kostnaden debiteras på avgiftsavin med en förskjutning av 4 månader.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2022-08-22.

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

Styrelsen har beslutat att inte avsätta till yttrefond under 2024 då de anser att fondsaldot är tillräckligt högt för att täcka underhållsbehovet i nuvarande redovisningsstandard.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-09.

**Årets större reparationer (oförutsedda händelser)**

Reparation/byte UC centraler (routers) Fadderortsgatan 9, 11, 21 och 23. Kostnad 181,5 tkr.

**Årets underhåll har bestått av:**

Uppstart för planerat fönsterbyte med bl a utskick anbudförfrågningar och utvärdering. Nedlagd kostnad per 2024-12-31 kr 189,5 tkr.

Markarbeten utemiljöer och lekplatser.

Fortsatt arbete med målning i källare.

Byte till LED-belysning + rörelsevakt i källare samt på vindar i höghus.

Ytterhörn fasad höghus Horsensgatan 28, beräknas pågå till februari 2025. Beräknad totalkostnad ca 1,3 mkr varav 750 tkr per 2024-12-31.

Total kostnad för årets underhåll 2 951 168 kr

**Investeringar:**

Föreningen har under året installerat 42 st nya elbilsaddare "Charge Amps Aura" monterade på befintliga stolpar.

Nya laddare med anledning av tidigare mjukvaruleverantör avvecklat verksamhet. Kostnad 400 tkr.

Per 2024-12-31 avgår beräknat bidrag från Naturvårdsverket 200 tkr. Slutlig kostnad 200 tkr.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2006-2009	Stambyte badrum
2012	Tvättstugor
2013-2014	Balkonger
2016	Passersystem
2017-2018	Modernisering av hissar
2018	Byte av elmätare IMD
2019-2020	Byte av entré och lägenhetsdörrar
2020	Installation av 42 laddstolpar "Opigo"
2020	Byggnation av bastu och relax på Horsensgatan 4
2022	Modernisering ventilationsanläggning höghus
2023	Installerat innegivare för värmeavläsning i lägenheter

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

Asfalt- och markarbeten samt utemiljöer sker löpande.

Markarbete samt kompl utrustning lekplatser utifrån säkerhetsbesiktning färdigställs.

Byte av fönster i samtliga lägenheter (entreprenör PEAB), sanering PCB och asbets beräknas pågå år 2025-2028.

OVK besiktning höghus ( år 2026-2027).

Utrustning för fastighetsnära insamling (år 2025-2026).

Beräknad kostnad ca 122 mkr.

(Kostnad för sanering PCB och asbets vid fönstbyte går ej att beräkna, debitering endast mot löpande räkning).

Finansiering av ovanstående beräknas att ske med egna medel och nya lån.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 85 (80) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1062 och vid året slut var det 1031 medlemmar.

Av dessa var 801 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör en röst.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	234	233	259	243	280
Skuldsättning, kr/kvm	2 130	2 155	2 350	2 543	2 567
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 135	2 160	2 355	2 548	2 572
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	204	191	169	179	365
Årsavgifter, kr/kvm	739	706	656	647	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	761	725	707	700	690
Nettoomsättning, tkr	43 334	43 211	41 906	41 628	41 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 378	4 690	6 106	6 072	861
Soliditet, %	41	40	37	34	33

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 inklusive individuell mätning av el, Kabel TV avgift och balkongtillägg. 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

	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	0	0	5 964 400	5 964 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	1 739 293	61 782 080	63 521 373
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>0</b>	<b>1 739 293</b>	<b>67 746 480</b>	<b>69 485 773</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 690 461	-1 739 293	22 208 150	25 159 318
Årets resultat, kr	-4 690 461	4 377 964	4 690 461	4 377 964
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>0</b>	<b>2 638 671</b>	<b>26 898 611</b>	<b>29 537 282</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>0</b>	<b>4 377 964</b>	<b>94 645 091</b>	<b>99 023 055</b>

\* Under året har en extra reservation till underhållsfond gjorts med 4 690 461 kr enligt beslut på föreningsstämman 2024-05-30. Ingen övrig avsättning har gjorts. lanspråktagande skett med 2 951 168 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	22 208 150
Årets resultat, kr	4 377 964
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 951 168
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>29 537 282</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>29 537 282</b>

\* Med anledning av planerat byte av regelverk från K2 till K3 bedömer styrelsen att ingen ytterligare avsättning till underhållsfonden krävs.

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	43 333 827	41 253 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 073 558	2 032 565
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>45 407 385</strong>	<strong>43 285 609</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-29 060 308	-27 745 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 046 251	-1 140 354
Personalkostnader	Not 6	-1 785 246	-1 567 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 619 180	-6 645 480
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-38 510 985</strong>	<strong>-37 097 864</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>6 896 400</strong>	<strong>6 187 746</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 028 902	656 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 547 339	-2 153 556
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-2 518 437</strong>	<strong>-1 497 285</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>4 377 964</strong>	<strong>4 690 461</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>4 377 964</strong>	<strong>4 690 461</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>4 377 964</strong>	<strong>4 690 461</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	188 736 620	196 067 253
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	27 080	40 620
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>188 763 700</b>	<b>196 107 873</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**188 764 200**      **196 108 373**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		185 550	36 427
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	467 113	185 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 661 085	1 715 472
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 313 748</b>	<b>1 937 516</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	26 444 310	22 591 526
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>26 444 310</b>	<b>22 591 526</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	21 469 925	15 151 552
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>21 469 925</b>	<b>15 151 552</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**50 227 983**      **39 680 594**

### Summa Tillgångar

**238 992 183**      **235 788 967**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 964 400	5 964 400
Fond för yttre underhåll	63 521 373	61 782 080
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>69 485 773</b>	<b>67 746 480</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	25 159 318	22 208 150
Årets resultat	4 377 964	4 690 461
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>29 537 281</b>	<b>26 898 611</b>

### Summa Eget kapital

**99 023 054**      **94 645 091**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	68 250 000	84 750 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>68 250 000</b>	<b>84 750 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		58 925 000	43 925 000
Leverantörsskulder		3 031 119	2 433 757
Skatteskulder		183 363	148 266
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 522 205	3 281 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 057 442	6 605 046
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>71 719 129</b>	<b>56 393 876</b>

### Summa Skulder

**139 969 129**      **141 143 876**

### Summa Eget kapital och skulder

**238 992 183**      **235 788 967**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 6 896 400 6 187 746

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 6 619 180 6 645 480

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**6 619 180 6 645 480**

Erhållen ränta 1 028 902 656 271

Erlagd ränta -3 311 257 -2 011 009

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**11 233 225 11 478 488**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -376 232 211 176

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 89 171 929 625

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**-287 062 1 140 801**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**10 946 164 12 619 289**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 724 993 -885 000

## **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**724 993 -885 000**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 500 000 -11 500 000

## **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 500 000 -11 500 000**

## Årets kassaflöde

**10 171 157 234 289**

Likvida medel vid årets början **37 743 078 37 508 789**

Likvida medel vid årets slut **47 914 235 37 743 078**

**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:	77-90 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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.

**Beskattnings**

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 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	40 195 380	38 281 368
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 873 212	1 818 726
	Hyror lokaler	137 228	152 693
	Hyror garage och parkeringsplatser	970 240	972 290
	Hyror förbrukningsbaserad	2 784	0
	Hyror övrigt	40 800	43 179
	Övriga primära intäkter	573 118	414 668
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>43 792 762</b>	<b>41 682 924</b>
	Avgiftsbortfall	-23 004	-2 412
	Hysesbortfall	-267 272	-258 809
	Avsatt till inre fond	-168 659	-168 659
	<i>Summa</i>	<b>-458 935</b>	<b>-429 880</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>43 333 827</b>	<b>41 253 044</b>
		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	58 688	0
	Balkongtillägg 1 938 tkr samt bidrag 77 tkr.	2 014 870	2 032 565
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>2 073 558</b>	<b>2 032 565</b>
		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 873 507	-4 642 840
	Snö och halk-bekämpning	-539 732	-594 569
	Reparationer	-1 464 800	-1 213 972
	Planerat underhåll	-2 951 168	-2 598 618
	Försäkringsskador	-121 730	-335 605
	EI	-2 756 023	-2 682 046
	Uppvärmning	-6 838 591	-6 499 251
	Vatten	-2 568 690	-2 197 320
	Sophämtning	-887 367	-855 440
	Fastighetsförsäkring	-558 959	-523 914
	Kabel-TV och bredband	-258 406	-264 329
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 424 540	-1 390 958
	Förvaltningsavtalskostnader	-811 403	-850 066
	Tomträttsavgäld	-2 950 378	-2 934 920
	Övriga driftkostnader	-55 014	-161 176
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-29 060 308</b>	<b>-27 745 023</b>

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	-94 501	-111 067
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-107 798	-134 797
	Administrationskostnader	-249 052	-235 293
	Extern revision	-38 000	-34 000
	Konsultkostnader	-656	-8 326
	Medlemsavgifter	-396 400	-373 600
	Föreningsverksamhet	-58 270	-48 667
	Övriga förvaltningskostnader	-101 575	-194 604
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 046 251</b>	<b>-1 140 354</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-231 324	-212 562
	Revisionsarvode	-8 595	-7 875
	Övriga arvoden	-121 915	-80 394
	Löner och övriga ersättningar	-967 514	-845 492
	Sociala avgifter	-387 078	-354 684
	Pensionskostnader och förpliktelser	-56 820	-59 540
	Övriga personalkostnader	-12 000	-6 460
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 785 246</b>	<b>-1 567 007</b>

Föreningen har två män anställda. En förvaltare och en fastighetsreparatör.

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	-6 434 662	-6 460 554
	Avskrivning på markanläggning	-170 977	-171 386
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-13 540	-13 540
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-6 619 180</b>	<b>-6 645 480</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	306 347 067	305 462 067
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 450 582	4 450 582
	Årets investeringar	200 000	885 000
	Minskning av anläggning av investeringsmoms	-924 993	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>310 072 656</b>	<b>310 797 649</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-114 730 396	-108 098 456
	Årets avskrivningar	-6 605 640	-6 631 940
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-121 336 036</b>	<b>-114 730 396</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>188 736 620</b>	<b>196 067 253</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	413 000 000	413 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	419 000	419 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	125 400 000	125 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	116 000	116 000
	<i>Summa</i>	<b>538 935 000</b>	<b>538 935 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>170 000 000</b>	<b>170 000 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	205 600	205 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>205 600</b>	<b>205 600</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-164 980	-151 440
	Årets avskrivningar	-13 540	-13 540
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-178 520</b>	<b>-164 980</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>27 080</b>	<b>40 620</b>
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio 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>	<b>500</b>	<b>500</b>



Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	221 584	136 593
	Övriga fordringar	245 529	49 024
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>467 113</b>	<b>185 617</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	575 927	558 959
	Förutbetald tomträttsavgäld	733 730	733 730
	Förutbetald kabel-TV och bredband	59 417	59 361
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 011	363 422
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 661 085</b>	<b>1 715 472</b>
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Nordea fasträntekonto	15 603 600	15 000 000
	SBAB	10 840 710	7 591 526
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>26 444 310</b>	<b>22 591 526</b>
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	21 539	28 768
	Nordea	66 933	9 337 118
	Swedbank	8 876 070	5 785 667
	Nordea Sparkonto	12 505 383	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>21 469 925</b>	<b>15 151 552</b>

Not 15		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>			
Nordea	3,89%	2027-04-19	31 750 000	500 000			
Nordea	3,16%	2025-01-15	42 425 000	0			
Nordea	1,22%	2026-01-21	37 000 000	0			
Nordea	0,9%	2025-04-16	16 000 000	1 000 000			
			<b>127 175 000</b>	<b>1 500 000</b>			
Långfristig del			68 250 000				
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000				
Lån som ska konverteras inom ett år			58 425 000				
Kortfristig del			58 925 000				
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 500 000				
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 000 000				
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0				
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,49%				
Finns swap-avtal			Nej				
Not 16		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31		2023-12-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Personalens källskatt			17 673			17 676	
Medlemmarnas inre fond			2 504 532			2 496 181	
Övriga kortfristiga skulder			0			767 950	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>2 522 205</b>			<b>3 281 807</b>	
Not 17		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31		2023-12-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter			3 890 851			3 634 924	
Upplupna räntekostnader			674 469			438 387	
Övriga upplupna kostnader			2 492 122			2 531 735	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>7 057 442</b>			<b>6 605 046</b>	

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 Rud i Karlstad,  
org.nr: 773200-1339

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rud 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Rud 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Anna-Lena Isaksson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ANN-CATHRIN KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:19:58



**MATTIAS JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:35:51



**ANNICA FRYKSENIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:47:18



**SÖREN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:14:34



**TOMAS TÖRNQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:51:14



**BRITT LOUICE GARSING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:30:44



**LENNART STEEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:12:13



**ANNA-LENA ISAKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:34:47



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:52:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**ANNA-LENA ISAKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:36:45



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:54:08

