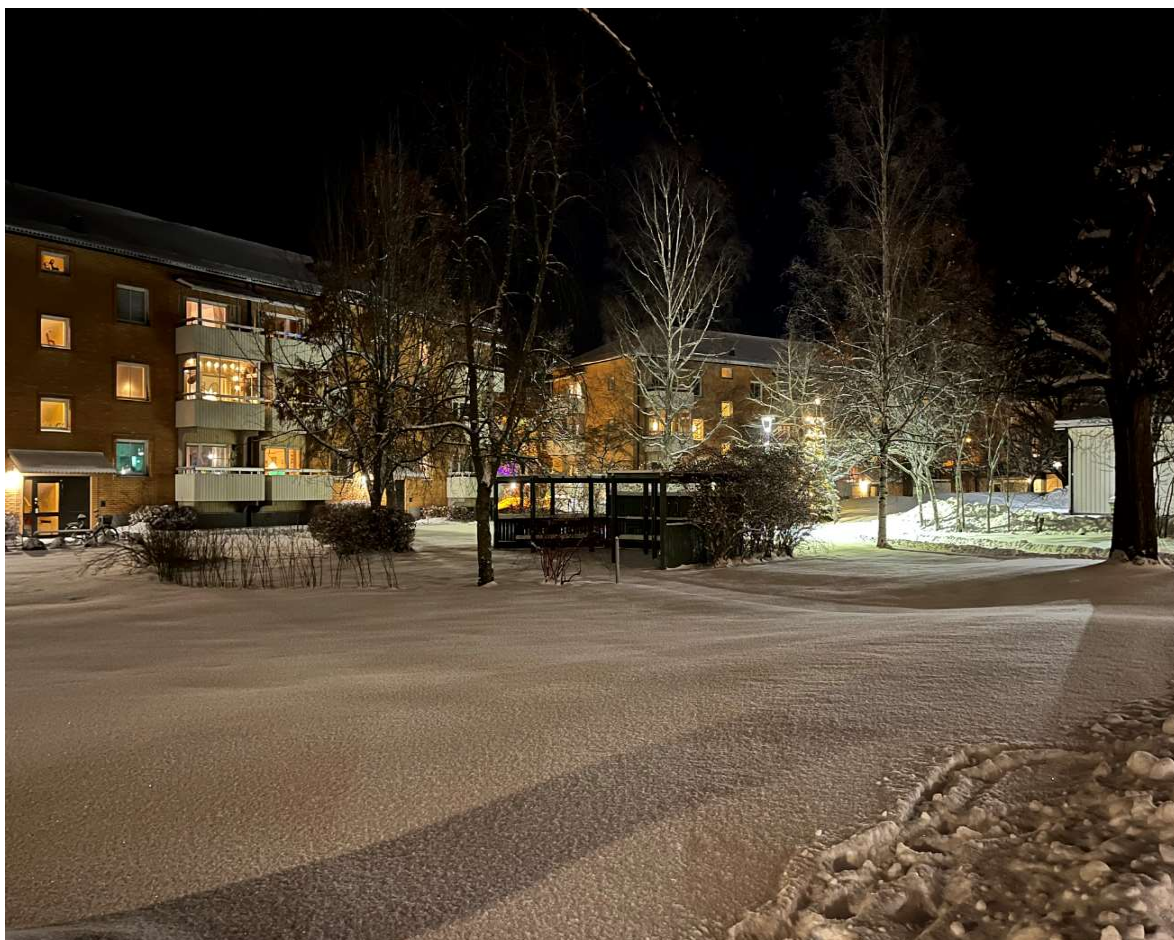




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
241 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2350 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
208 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
906 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 Ritaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-1796 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
18	lokaler (hyresrätt)	448
1	förråd	0
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 766
16	garageplatser	251
Totalt 103 objekt		4 465

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oscar Svensson	Ordförande
Ann-Marie Eggert	Ledamot
Elisabeth Eriksson	Ledamot
Malin Eriksson	Ledamot
Hannes Holmberg	HSB Ledamot
Christian Edris Del Rosario	Ledamot
Karin Pettersson	Suppleant
Elin Wejrum	Suppleant
Freddie Palm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oscar Svensson och Malin Eriksson samt suppleanterna Karin Pettersson, Elin Wejrum och Freddie Palm.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Marie Eggert, Elisabeth Eriksson, Oscar Svensson och Christian Edris Del Rosario.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Mattias Andersson ordförande aMT Per Pelz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Föreningen investerade 2023 i utrustning för individuell mätning av el (IMD). Detta innebär att bostadsrättshavaren debiteras för sin förbrukning av hushållsel på avierna istället för som tidigare då var och en hade sitt eget abonnemang.

Föreningen har sedan 2022-04-28 en underhållsplan upprättad av HSB Värmland. Den uppdaterades senast 2024-05-07. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-09.

Årets underhåll har bestått av:

- Takbyte och installation av solcellsanläggning, 5,3 mkr

Reparationer under året:

- Vattenläcka på Norrstrandsgatan 73D

Väsentliga avtal som föreningen har:

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986-1987	Husen totalrenoverades
2010	Miljöstation
2013	Ombyggnad två lokaler till lägenheter
2014	Anslutning av Elysator till värmesystemet, byte termostater
2018-2019	Byte entrédörrar till Ulvsbygatan 22-24
2019	Byte till LED-belysning i trapphus, vindar, källare och utomhus
2020-2021	Relining i Ulvsbygatan 22-24 och Norrstrandsgatan 73
2021	Byte till iLOQ-nycklar för entrédörrar, vindar, källare och tvättstugor i Ulvsbygatan 22-24 och Norrstrandsgatan 73
2023	Byte av garageportar i huset vid miljöstationen, Anslutning till IMD, Ny pergola
2024	Takbyte samtliga tak, installation av solcellsanläggningar, installation av stadsfiber

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

Stamrenovering planerad till 2027

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 (6) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	241	246	275	295	308
Skuldsättning, kr/kvm	2 350	1 976	2 176	2 256	2 334
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 787	2 343	2 580	2 675	2 767
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	208	170	153	163	141
Årsavgifter, kr/kvm	906	801	770	770	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	846	764	762	763	747
Nettoomsättning, tkr	3 698	3 410	3 210	3 214	3 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 081	275	719	-47	-377
Soliditet, %	43	55	53	51	49

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 underhåll av tak samt investering av solcellsansläggning. Total kostnad drygt 5 mkr.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 2,5 mkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 241 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgifthöjning med 8% fr.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	2 240 188	0	0	2 240 188
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 956 956	0	0	1 956 956
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 731 758	0	-2 173 321	5 558 437
S:a bundet eget kapital, kr	11 928 902	0	-2 173 321	9 755 581
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-240 643	275 134	2 173 321	2 207 812
Årets resultat, kr	275 134	-275 134	-3 081 179	-3 081 179
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	34 491	0	-907 858	-873 367
S:a eget kapital, kr	11 963 393	0	-3 081 179	8 882 214

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 560 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 733 321 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	34 491
Årets resultat, kr	-3 081 179
Reservation till underhållsfond, kr	-1 560 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 733 321
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-873 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-873 367

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	3 697 673	3 316 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 983	95 087
Summa Rörelseintäkter		3 775 656	3 411 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 929 698	-2 377 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 899	-101 707
Personalkostnader	Not 6	-218 210	-154 441
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-422 554	-397 272
Summa Rörelsekostnader		-6 649 362	-3 031 354
Rörelseresultat		-2 873 707	380 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 209	30 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 681	-135 335
Summa Finansiella poster		-207 472	-104 970
Resultat efter finansiella poster		-3 081 179	275 134
Resultat före skatt		-3 081 179	275 134
Årets resultat		-3 081 179	275 134

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 125 795	17 194 384
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 125 795	17 194 384
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		18 126 295	17 194 884

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 000	1 456
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	188 852	61 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	171 653	147 835
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		368 505	211 165
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 105 529
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 105 529
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 062 521	3 430 976
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 062 521	3 430 976
Summa Omsättningstillgångar		2 431 026	4 747 669
Summa Tillgångar		20 557 321	21 942 554

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 197 144	4 197 144
Fond för yttre underhåll	5 558 437	7 731 758
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 755 580	11 928 902

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	2 207 812	-240 643
Årets resultat	-3 081 179	275 134
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-873 366	34 491

Summa Eget kapital**8 882 214****11 963 393**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 825 000	7 571 347
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 825 000	7 571 347

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 666 347	1 250 000
Leverantörsskulder		156 426	204 717
Skatteskulder		11 545	16 338
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	461 440	440 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	554 348	496 594
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 850 106	2 407 814

Summa Skulder**11 675 106****9 979 161****Summa Eget kapital och skulder****20 557 321****21 942 554**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 873 707 380 104

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 422 554 397 272

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

422 554 397 272

Erhållen ränta

21 209 30 616

Erlagd ränta

-222 086 -131 032

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-2 652 029 676 959

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -157 340 -12 436

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 19 351 43 984

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-137 989 31 548

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 790 019 708 507

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 353 965 -280 000

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 353 965 -280 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 1 670 000 -350 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 670 000 -350 000

Årets kassaflöde

-2 473 984 78 507

Likvida medel vid årets början

4 536 504 4 457 998

Likvida medel vid årets slut

2 062 521 4 536 504

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 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:	80 år.
Avskrivningstid på solcellsanläggning, IMD:	20 år.
Avskrivningstid på lokalombyggnad:	35 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	16 887 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 256 080	3 015 024
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	157 616	0
	Hyror lokaler	226 020	205 656
	Hyror garage och parkeringsplatser	123 442	123 552
	Hyror förbrukningsbaserad	1 829	47 034
	Hyror övrigt	19 344	21 644
	Övriga primära intäkter	38 455	24 673
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 822 786	3 437 583
	Hysesbortfall	-56 316	-52 416
	Avsatt till inre fond	-68 797	-68 797
	<i>Summa</i>	-125 113	-121 213
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 697 673	3 316 370
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 084	1 275
	Övriga sekundära intäkter	68 899	93 812
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	77 983	95 087
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-326 886	-277 008
	Snö och halk-bekämpning	-47 071	-100 948
	Reparationer	-133 377	-100 754
	Planerat underhåll	-3 733 321	-427 742
	Försäkringsskador	0	-21 450
	EI	-238 332	-135 353
	Uppvärmning	-522 360	-489 993
	Vatten	-168 664	-133 713
	Sophämtning	-150 936	-170 490
	Fastighetsförsäkring	-82 641	-81 091
	Kabel-TV och bredband	-210 901	-174 962
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-141 570	-138 782
	Förvaltningsavtalskostnader	-139 151	-119 880
	Övriga driftkostnader	-34 488	-5 768
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 929 698	-2 377 934

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 613	-21 515
Administrationskostnader	-18 101	-14 161
Extern revision	-14 000	-16 000
Medlemsavgifter	-34 600	-31 900
Övriga förvaltningskostnader	-5 585	-18 132
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 899	-101 707

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-101 300	-65 350
Övriga arvoden	-66 500	-43 250
Löner och övriga ersättningar	0	-13 000
Sociala avgifter	-50 410	-32 841
<i>Summa Personalkostnader</i>	-218 210	-154 441

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
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-422 554	-397 272
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-422 554	-397 272

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 107 429	25 827 429
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 125 000	1 125 000
	Årets investeringar	1 353 965	280 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 586 394	27 232 429
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 038 045	-9 640 773
	Årets avskrivningar	-422 554	-397 272
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 460 599	-10 038 045
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 125 795	17 194 384
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 628 000	1 628 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 445 000	1 445 000
	<i>Summa</i>	48 273 000	48 273 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 424 000	23 424 000
	Varav i eget förvar	-6 861 000	-6 861 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 563 000	16 563 000
Not 9	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 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	967	1 121
	Momsfordran	187 885	60 753
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	188 852	61 874
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	87 064	82 641
	Upplupen intäkt renhållning	22 570	21 812
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 019	43 382
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	171 653	147 835

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

Övriga kortfristiga placeringar

Länsförsäkringar Bank	0	1 105 529
-----------------------	---	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 105 529
--	----------	------------------

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

Kassa och bank

Swedbank Företagskonto	2 062 521	3 430 976
------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	2 062 521	3 430 976
-----------------------------	------------------	------------------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,17%	2026-12-22	4 875 000	50 000
Swedbank	4,85%	2025-08-25	2 000 000	0
Swedbank	3,26%	2025-02-28	2 920 000	120 000
Stadshypotek	1,15%	2025-07-30	696 347	200 000
			10 491 347	370 000

Långfristig del	4 825 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
---	--------

Lån som ska konverteras inom ett år	5 616 347
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	5 666 347
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	370 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 480 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

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

Övriga skulder

Personalens källskatt	1 500	1 500
-----------------------	-------	-------

Medlemmars inrefond	459 940	438 665
---------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga skulder</i>	461 440	440 165
-----------------------------	----------------	----------------

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	332 763	271 532
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	30 439	23 844
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	191 146	201 218
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	554 348	496 594
---	----------------	----------------

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 Brf Ritaren i Karlstad, org.nr. 716411–1796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ritaren i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ritaren i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

OSCAR SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 19:35:09



HANNES HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:52:16



CHRISTIAN EDRIS DEL ROSARIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:16:09



ELISABETH ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:12:29



MALIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 14:33:00



ANN-MARIE EGGERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 15:58:52



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 07:18:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 07:19:18



HSB – där möjligheterna bor