



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Skiftnyckeln i Karlstad

HSB Brf Skiftnyckeln i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

312 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

1447 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

2%



ENERGIKOSTNAD

212 kr/kvm



TOMTRÄTT

Ja



ÅRSAVGIFT

946 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 Skiftnyckeln i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-3982 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
SKIFTNYCKELN	Karlstads kommun	60 år	2068-11-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ej 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
14	lokaler (hyresrätt)	274
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 822
5	garageplatser	87
89	p-platser	0
Totalt 231 objekt		8 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 38 st 2 rok, 73 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Krogh	Ledamot	2023-05-15
Ann-Katrin Gyllsten	Ordförande	2024-06-03
Dick Westman	Ledamot	2021-02-09
Bo Gunnar Axelsson	Ledamot	2023-05-23
Johnny Skogvoll	Ledamot	2024-06-03
Haiko Granander	Ledamot	2024-06-03
Annelie Ryman	Ledamot	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Krogh, Ann-Katrin Gyllsten, Bo Gunnar Axelsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Krogh, Ann-Katrin Gyllsten, Bo Gunnar Axelsson och Annelie Ryman.

Revisorer har varit: Torbjörn Wictorin med Jan Andreasson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Sten-Åke Frisk (sammankallande), Carina Lindquist-Frisk samt Björn Engelbrektsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-15.

Årets underhåll;
Relining Engholmsgatan 10, 27, 29A
Balkongtvätt
Rening av vatten i radioatorer
Ny häck satt, rensning av sly, borttagning träd

Föreningen har också byggt och bytt ut parkbänkar och tagit bort en del buskage på området.
Lokalen på Lambergsgatan 31 har fått en ny hyresgäst genom Violander lin och interiör.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Installation av laddstolpar
2020	Senaste OVK
2023	Installation av solceller på taket Lambergsgatan 27
2023-2025	Relining av avloppsledningar

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

Slutföra arbetet med reliningen
Underhåll av värmesystemet
Radonmätningar pågår och föreningen arbetar med frågan
Bygga av återvinningsanläggning vid Lambergsgatan 31
Gångbanor, räcken, allmänna ytor i trädgården
Översyn av skyddsrum
Byte av belysning i trapphusen

Årtal	Åtgärd
2023-2025	Relining av ledningar 5.000.000 kr
2025	Översyn fönster efter behov 500.000 kr
2025-2028	Tvättmaskiner, torktumlare mm tvätttrum 1.000.000 kr
2025	Byte varmvattenledning Lambergsgatan 200.000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	312	343	404	346	448
Skuldsättning, kr/kvm	1 447	1 528	1 621	1 692	1 818
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 513	1 599	1 678	1 751	1 818
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	212	192	209	202	137
Årsavgifter, kr/kvm	946	945	901	901	901
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	91	92	94
Totala intäkter, kr/kvm	946	963	961	949	928
Nettoomsättning, tkr	7 739	7 715	7 781	7 670	7 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 494	-1 862	31	1 399	1 945
Soliditet, %	57	57	57	57	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga driftskostnader då det pågår relining i fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 782 404 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 312 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 3 % från 2025-01-01.

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	2 638 385	0	21 612	2 659 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 117 511	0	728 388	1 845 899
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 081 912	0	-325 992	13 755 920
S:a bundet eget kapital, kr	17 837 808	0	424 008	18 261 816
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 341 771	-1 861 713	325 992	806 050
Årets resultat, kr	-1 861 713	1 861 713	-1 494 232	-1 494 232
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	480 058	0	-1 168 240	-688 182
S:a eget kapital, kr	18 317 866	0	-744 232	17 573 634

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 843 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 168 992 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	480 058
Årets resultat, kr	-1 494 232
Reservation till underhållsfond, kr	-2 843 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 168 992
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-688 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-688 182

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	7 739 322	7 714 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	160 908
Summa Rörelseintäkter		7 739 322	7 875 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 578 736	-7 888 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 199	-178 761
Personalkostnader	Not 6	-311 693	-348 533
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-879 515	-827 479
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-247 582
Summa Rörelsekostnader		-8 992 144	-9 490 904
Rörelseresultat		-1 252 822	-1 615 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 647	53 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 056	-299 994
Summa Finansiella poster		-241 410	-246 418
Resultat efter finansiella poster		-1 494 232	-1 861 713
Resultat före skatt		-1 494 232	-1 861 713
Årets resultat		-1 494 232	-1 861 713

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	24 708 157	25 587 672
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 708 157	25 587 672
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	629 276	629 276
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		629 276	629 276
Summa Anläggningstillgångar		25 337 433	26 216 948

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 181	2 077
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 504	140 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	359 362	323 325
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		364 047	465 482
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	5 110 344	5 812 376
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 110 344	5 812 376
Summa Omsättningstillgångar		5 474 391	6 277 858
Summa Tillgångar		30 811 824	32 494 806

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 505 896	3 755 896
Fond för yttre underhåll	13 755 920	14 081 912
Summa Bundet eget kapital	18 261 816	17 837 808

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	806 050	2 341 771
Årets resultat	-1 494 232	-1 861 713
Summa Ansamlad förlust	-688 182	480 058

Summa Eget kapital**17 573 634****18 317 866**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 083 053	0
Summa Långfristiga skulder		7 083 053	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 752 811	12 505 492
Leverantörsskulder		340 046	486 984
Skatteskulder		16 888	38 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	76 471	10 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	968 922	1 135 458
Summa Kortfristiga skulder		6 155 137	14 176 940

Summa Skulder**13 238 190****14 176 940****Summa Eget kapital och skulder****30 811 824****32 494 806**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 252 822 -1 615 295

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 879 515 827 479

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

879 515 827 479

Erhållen ränta

66 647 53 576

Erlagd ränta

-312 330 -283 204

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-618 991 -1 017 444

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 101 435 274 352

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -264 848 -452 521

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-163 413 -178 169

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-782 404 -1 195 613

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -689 796

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -689 796

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 750 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -669 628 -618 622

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

80 372 -618 622

Årets kassaflöde

-702 032 -2 504 031

Likvida medel vid årets början

5 812 376 8 316 406

Likvida medel vid årets slut

5 110 344 5 812 376

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	70 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 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	26118 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	7 041 605	7 045 812
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	360 275	0
	Hyror lokaler	144 509	142 584
	Hyror garage och parkeringsplatser	271 092	270 532
	Hyror förbrukningsbaserad	1 224	345 490
	Övriga primära intäkter	43 927	32 038
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 862 632	7 836 456
	Hyresbortfall	-123 310	-121 755
	<i>Summa</i>	-123 310	-121 755
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 739 322	7 714 701
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	160 908
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	160 908
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-694 145	-817 141
	Snö och halk-bekämpning	-153 920	-274 538
	Reparationer	-298 214	-186 767
	Planerat underhåll	-3 168 992	-3 595 543
	Försäkringsskador	-4 000	0
	El	-381 353	-364 834
	Uppvärmning	-997 452	-921 112
	Vatten	-354 651	-288 789
	Sophämtning	-219 882	-158 008
	Fastighetsförsäkring	-194 869	-173 571
	Kabel-TV och bredband	-216 689	-247 445
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-216 910	-205 495
	Förvaltningsavtalskostnader	-170 156	-176 579
	Tomträttsavgäld	-469 260	-469 260
	Övriga driftkostnader	-38 244	-9 468
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 578 736	-7 888 550

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	-56 628	-24 846
	Administrationskostnader	-50 119	-31 192
	Extern revision	-26 225	-16 800
	Konsultkostnader	-16 975	-31 256
	Medlemsavgifter	-59 350	-55 275
	Föreningsverksamhet	-3 195	-318
	Övriga förvaltningskostnader	-9 708	-19 074
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-222 199	-178 761
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-95 118	-86 887
	Revisionsarvode	-5 300	-5 250
	Övriga arvoden	-154 565	-181 328
	Sociala avgifter	-56 710	-72 068
	Övriga personalkostnader	0	-3 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-311 693	-348 533
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	-872 815	-820 779
	Avskrivning på markanläggning	-6 700	-6 700
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-879 515	-827 479
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-247 582
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-247 582

Not 9	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 210 190	46 387 824
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 500	33 500
	Årets investeringar	0	689 796
	Omklassificeringar	0	132 570
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 243 690	47 243 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 656 018	-20 828 539
	Årets avskrivningar	-879 515	-827 479
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 535 533	-21 656 018
	<i>Byggnader</i>	24 708 157	25 587 672
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	920 000	920 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	613 000	613 000
	<i>Summa</i>	96 533 000	96 533 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 475 625	42 475 625
	Varav i eget förvar	-15 447 625	-15 447 625
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 028 000	27 028 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	628 776	628 776
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	629 276	629 276
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	1 504	140 080
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 504	140 080
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	359 362	323 325
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	359 362	323 325

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

Kassa och bank

Kassa	0	688
Swedbank	2 939 831	3 693 971
Swedbank kortkonto	7 007	20 858
SBAB	2 163 505	2 096 859
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 110 344	5 812 376

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>
SBAB	3,43%	2025-08-26	4 417 997	334 814
SBAB	2,82%	2028-11-09	7 417 867	334 814
			11 835 864	669 628

Långfristig del	7 083 053
Nästa års amortering av långfristig skuld	334 814
Lån som ska konverteras inom ett år	4 417 997
Kortfristig del	4 752 811
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	669 628
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 678 512
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	5 829	0
Källskatt	56 098	5 281
Inre fond	603	603
Övriga kortfristiga skulder	13 940	4 453
<i>Summa Övriga skulder</i>	76 471	10 337

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	632 237	596 923
Upplupna räntekostnader	50 151	54 425
Övriga upplupna kostnader	286 534	484 110
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	968 922	1 135 458

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 Skiftnyckeln i Karlstad, org.nr. 716411–3982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skiftnyckeln 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 Brf Skiftnyckeln 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 tryggt 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

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Wictorin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN-KATRIN GYLLSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 08:55:55



HAIKO GRANANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:23:31



PER KROGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:33:19



ANNELIE RYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:12:13



BO GUNNAR AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:17:28



DICK WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:47:01



JOHNNY SKOGVOLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:12:22



TORBJÖRN WICTORIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:16:19



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:03:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TORBJÖRN WICTORIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:06:41



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:04:42

