



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Järven i Karlstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

-75 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

6232 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

6%



ENERGIKOSTNAD

223 kr/kvm



TOMTRÄTT

Nej



ARSAVGIFT

1032 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 Järven i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1693 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
JÄRVEN 22	1937-11-27	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
4	lokaler (hyresrätt)	139
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	818
Totalt 21 objekt		957

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 9 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helena Löden	Ordförande	2024-06-03
Eva Heistola	Ledamot	2023-05-27
Anders Pettersson	HSB-Ledamot	2024-06-14
Helena Lundqvist	Ledamot	2024-06-03
Marcus Reineling	Ledamot	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Heistola.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Heistola, Helena Lundqvist, Helena Löden och Marcus Reineling.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor. Föreningen saknar föreningsvald revisor.

Valberedning har varit: Styrelsen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 15% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. senast uppdaterad 2024-10-04.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-11-30.

Föreningen har beslutat att avsluta samtliga förvaltningsavtal med HSB Värmland och har uppstartat motsvarande avtal med Riksbyggen. Beslut 1 av 2 om om utträde ur HSB fattades i samband med årsstämman.

Årets underhåll och reparationer

Byte av låssystem.

Anslutning till Karlstads stadsnät, indragning av fiber i fastigheten.

Spolning och filmning av fastighetens samtliga rörledningar under maj. I samband med arbetet spricker ett rör på Geijersgatan 13 och orsakar en vattenskada i källaren. Skadedrabbade områden är delar av tvättstuga, korridor och uthyrd lokal. Avfuktning avslutas 2024-09-18. Delar av rörledningen runt skadan har relinats.

Tidigare års större åtgärder

År 2019 ommålning av fasad.

År 2020-2021 trapphusrenovering och byte av belysning.

År 2022 takbyte.

År 2023 relining av delar av rörledningen på Herrhagsgatan 17.

År 2023 ombyggnad av övernattningsrum till uthyrningslokal.

Planerade framtida åtgärder inom 5 år

Ställningstagande våren 2025 till vilka åtgärder som bedöms nödvändiga efter rörinspektionen. Beroende på resultatet kommer åtgärderna finansieras med lån och/eller egna medel.

Återställning av innertak efter vattenläcka i uthyrd lokal, kostnad ca 20 000 kr.

Återställning av innervägg efter vattenläcka i uthyrd lokal, korridor och tvättstuga. Då planerade åtgärder i underhållsplanen inför 2025 inte bedöms nödvändiga kan dessa medel, cirka 100 000 kr, istället användas till återställningen.

Utbyggnad/ombyggnad av soprum för att göra plats för fastighetsnära insamling av förpackningsavfall utförs 2026, kostnad ca 10 000 kr (nya regler för avfallshantering gäller från 1 januari 2027).

Utredning av ökad vattenförbrukning kommer med stöd av Riksbyggen att ske under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22, varav 18 röstberättigade. (Av dessa utgör HSB Värmland 1 medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-75	77	94	170	278
Skuldsättning, kr/kvm	6 232	6 069	6 138	4 115	4 208
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 293	7 005	7 076	4 744	4 854
Räntekänslighet, %	6	7	8	6	6
Energikostnad, kr/kvm	223	249	219	185	137
Årsavgifter, kr/kvm	1 133	972	842	809	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	83	87	85	86
Totala intäkter, kr/kvm	1 087	1 002	843	825	814
Nettoomsättning, tkr	1 032	929	795	778	768
Resultat efter finansiella poster, tkr	-279	-292	-69	-48	111
Soliditet, %	-2	2	7	11	12

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 fortsatt höga räntor och ökade driftskostnader på grund av ytterligare en vattenskada. Styrelsen höjde årsavgiften med 7% från 2024-01-01 och har beslutat om en höjning från och med 2025-01-01 med 15% för att motverka framtida underskott.

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	37 717	0	0	37 717
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	212 300	0	0	212 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	204 019	0	29 256	233 275
S:a bundet eget kapital, kr	454 036	0	29 256	483 292
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 661	-291 822	-29 256	-344 738
Årets resultat, kr	-291 822	291 822	-279 491	-279 491
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-315 483	0	-308 747	-624 229
S:a eget kapital, kr	138 553	0	-279 491	-140 937

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 44 744 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	-23 661
Årets resultat, kr	-279 491
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	44 744
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-332 408

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-332 408



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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 032 119	929 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 000	28 327
Summa Rörelseintäkter		1 039 119	957 592

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-760 240	-750 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 367	-31 900
Personalkostnader	Not 6	-46 102	-49 667
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-163 467	-203 673
Summa Rörelsekostnader		-1 035 176	-1 036 098

Rörelseresultat

3 943
-78 506

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 284	1 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-284 718	-215 271
Summa Finansiella poster		-283 434	-213 315

Resultat efter finansiella poster

-279 491
-291 821

Resultat före skatt

-279 491
-291 821

Årets resultat

-279 491
-291 821

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	5 673 9725 837 438
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 673 9725 837 438
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		5 674 4725 837 938

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		3 54228
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 6414 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	31 16232 638
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		41 34536 955
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 14	326 667342 283
<i>Summa Kassa och bank</i>		326 667342 283
Summa Omsättningstillgångar		368 013379 238
Summa Tillgångar		6 042 4846 217 176

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	250 017	250 017
Fond för yttre underhåll	233 275	204 019
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	483 292	454 036

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-344 738	-23 661
Årets resultat	-279 491	-291 822
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-624 230	-315 482

Summa Eget kapital

-140 938**138 553**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 955 000	4 181 868
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 955 000	4 181 868

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 003 172	1 540 936
Leverantörsskulder		31 100	176 470
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 395	2 459
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	27 794	29 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	163 961	147 810
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 228 422	1 896 755

Summa Skulder

6 183 422**6 078 623**

Summa Eget kapital och skulder

6 042 484**6 217 176**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 943	-78 507
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	163 467	203 673
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	163 467	203 673
Erhållen ränta	1 284	1 956
Erlagd ränta	-263 260	-198 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-94 566	-71 601
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 669	-2 464
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-150 748	29 982
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-156 417	27 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-250 983	-44 083
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	235 368	-65 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235 368	-65 000
Årets kassaflöde	-15 615	-109 083
Likvida medel vid årets början	342 283	451 366
Likvida medel vid årets slut	326 667	342 283



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- 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.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

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

3 701 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	890 480	794 412
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	35 020	0
	Hyror lokaler	119 758	85 440
	Hyror förbrukningsbaserad	0	36 387
	Övriga primära intäkter	8 829	21 693
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 054 087	937 932
	Hyresbortfall	-21 968	-8 667
	<i>Summa</i>	-21 968	-8 667
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 032 119	929 265
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	28 327
	Övriga sekundära intäkter	7 000	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 000	28 327
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-78 733	-78 587
	Snö och halk-bekämpning	-11 991	-20 872
	Reparationer	-255 082	-31 176
	Planerat underhåll	-44 744	-160 794
	Försäkringsskador	0	-67 662
	EI	-77 944	-93 436
	Uppvärmning	-80 513	-104 499
	Vatten	-55 197	-36 447
	Sophämtning	-29 018	-24 970
	Fastighetsförsäkring	-26 973	-21 366
	Kabel-TV och bredband	-12 749	-22 078
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 163	-33 028
	Förvaltningsavtalskostnader	-51 672	-52 528
	Övriga driftkostnader	-1 460	-3 417
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-760 240	-750 859

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	-2 508	-191
	Administrationskostnader	-13 084	-3 426
	Extern revision	-21 250	-14 000
	Konsultkostnader	-11 750	0
	Medlemsavgifter	-11 650	-10 225
	Övriga förvaltningskostnader	-5 126	-4 058
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-65 367	-31 900
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-12 250	-13 450
	Övriga arvoden	-24 000	-24 000
	Sociala avgifter	-9 852	-10 717
	Övriga personalkostnader	0	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 102	-49 667
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	-163 467	-203 673
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-163 467	-203 673
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 284	1 956
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 284	1 956
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-284 718	-215 146
	Övriga räntekostnader	0	-125
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-284 718	-215 271

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 305 924	8 305 924
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 629	16 629
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 322 553	8 322 553
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 485 115	-2 281 442
	Årets avskrivningar	-163 467	-203 673
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 648 581	-2 485 115
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 673 972	5 837 438
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	427 000	427 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 488 000	4 488 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	200 000	200 000
	<i>Summa</i>	13 915 000	13 915 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 027 500	6 027 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 027 500	6 027 500
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	6 641	4 289
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 641	4 289
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 162	32 638
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	31 162	32 638

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

Kassa och bank

Swedbank	325 451	240 118
SBAB	1 216	102 164
<i>Summa Kassa och bank</i>	326 667	342 283

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>
Stadshypotek	4,05%	2025-01-02	1 776 304	20 000
Stadshypotek	3,76%	2025-12-30	1 206 868	24 632
Stadshypotek	4,72%	2026-09-30	2 975 000	20 000
			5 958 172	64 632

Långfristig del	2 955 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	20 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 983 172
Kortfristig del	3 003 172
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	64 632
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	258 528
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Aktuell skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Aktuell skatteskuld

Skatteskulder	2 395	2 459
<i>Summa Aktuell skatteskuld</i>	2 395	2 459

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	20 728	20 852
Inre fond	7 066	8 228
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 794	29 080

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	82 043	80 233
Upplupna räntekostnader	40 003	18 545
Övriga upplupna kostnader	41 915	49 032
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	163 961	147 810

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 Järven i Karlstad, org.nr 773200-1693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Järven 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 för föreningen.

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 revisionssed 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.

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.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 fortlopande 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HELENA LÖDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 19:22:35



MARCUS REINELING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:39:27



ANDERS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 19:54:30



HELENA LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:12:08



EVA HEISTOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:10:42



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 06:24:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 06:26:52

