



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

HSB Brf Loke i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
165 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4593 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
146 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.



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGIFT
718 kr/kvm

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Loke I Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2752 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 2024-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
LOKE 4	1986-09-23	1990

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
3	lokaler (hyresrätt)	230
28	garageplatser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 822
Totalt 70 objekt		3 052

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Loke S:1	Samfällighet	717907-0920	28	Parkeringsanläggning i två plan, delas av 6 medlemmar.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Börje Holmberg	Ordförande	2021-06-01	
Solveig Sandberg	Ledamot	2022-05-03	
Åke Jansson	Ledamot	2019-05-24	
Tommy Andersson	HSB-ledamot	2023-05-25	
Maxim Khokhlov	Ledamot	2017-11-23	
Lennart Asplund	Suppleant	2023-05-25	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Holmberg och Max Khokhlov.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Börje Holmberg, Solveig Sandberg, Åke Jansson och Maxim Khokhlov.

Revisorer har varit: Poul Hovgaard vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Petrus Olofsson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 2%.

En höjning av årsavgiften med 5% 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. Beräkningen avser exklusive stammar

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-17 och underhållsplanen uppdaterades i samband med detta.

Byte av installationspump värme.

Vattenläcka i 9:an.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av cirkulationspump värme
2023	Nya stuprör innergården
2023	Nya maskiner tvättstugan
2023	Ledarmaturer i allmänna utrymmen samt förskolan
2022	Installation och tagandet i drift av solceller och ombyggnation av elcentralen
2021	Målning och renovering av tvättstugan
2021	Byte av utebelysning på VG9
2021	Byte av torkfläkt i tvättstuga
2021	Uppbyggnation av passagesystem i fastigheten
2021	Förstärkning av taket inför installation av solceller
2018	Ombyggnation yttre miljö innergården
2016	Byte av cirkulationspump. Installation av elysator
2015	Förbättring taksäkerhet, isolering av vind

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av hissar (kostnad 1,5 mkr. Finansieras med egna medel samt nytt lån på ca 1 mkr.)
inom 5 år	Blästring och målning av plåttaket och tillhörande konstruktioner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	165	195	272	285	324
Skuldsättning, kr/kvm	4 593	4 732	4 941	5 060	5 169
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 967	5 117	5 344	5 472	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	146	126	129	104	87
Årsavgifter, kr/kvm	763	701	690	690	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	79	81	83	0
Totala intäkter, kr/kvm	838	826	792	767	751
Nettoomsättning, tkr	2 557	2 487	2 416	2 341	2 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	-128	-15	272	392	633
Soliditet, %	49	48	48	46	45

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. IMD inkluderas i beräkningen av detta nyckeltal.

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. Begränsad relevans i brf.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnaden för planerat underhåll (värmepump). Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt. 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 999 996	0	0	5 999 996
Underhållsfond, kr	2 885 782	0	-68 494	2 817 288
S:a bundet eget kapital, kr	8 885 778	0	-68 494	8 817 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 932 876	-15 487	68 494	4 985 883
Årets resultat, kr	-15 487	15 487	128 160	-128 160
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 917 389	0	196 654	4 857 723
S:a eget kapital, kr	13 803 167	0	128 160	13 675 007

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 282 494 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	4 917 390
Årets resultat, kr	-128 160
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	282 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 857 724

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 857 724
------------------------------------	------------------

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	2 556 968	2 487 257
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	32 964
Summa Rörelseintäkter		2 556 968	2 520 221

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 660 841	-1 477 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 284	-131 957
Personalkostnader	Not 6	-123 103	-169 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-348 328	-348 328
Summa Rörelsekostnader		-2 265 556	-2 126 645

Rörelseresultat

291 412 **393 576**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 820	32 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 392	-441 375
Summa Finansiella poster		-419 572	-409 063

Resultat efter finansiella poster

-128 160 **-15 487**

Resultat före skatt

-128 160 **-15 487**

Årets resultat

-128 160 **-15 487**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 26 120 532 26 468 861

*Summa Materiella anläggningstillgångar***26 120 532 26 468 861**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 673 193 673 193

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***673 193 673 193**

Summa Anläggningstillgångar

26 793 725 27 142 054

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 542 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 5 871 5 726

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 122 792 111 770

*Summa Kortfristiga fordringar***139 205 117 496**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 756 652 1 627 995

*Summa Kassa och bank***1 756 652 1 627 995**

Summa Omsättningstillgångar

1 895 857 1 745 491

Summa Tillgångar

28 689 582 28 887 545

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 999 996	5 999 996
Fond för yttre underhåll	2 817 288	2 885 782
Summa Bundet eget kapital	8 817 284	8 885 778

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 985 883	4 932 876
Årets resultat	-128 160	-15 487
Summa Fritt eget kapital	4 857 722	4 917 389

Summa Eget kapital

13 675 007 **13 803 167**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 103 384	9 423 089
Summa Långfristiga skulder		9 103 384	9 423 089

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 914 399	5 017 507
Leverantörsskulder		477 472	188 998
Skatteskulder		8 149	7 776
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	8 840	17 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	502 332	429 423
Summa Kortfristiga skulder		5 911 192	5 661 289

Summa Skulder

15 014 576 **15 084 378**

Summa Eget kapital och skulder

28 689 582 **28 887 545**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 291 412 393 576

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 348 328 348 328

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **348 328 348 328**

Erhållen ränta 39 820 32 312

Erlagd ränta -459 392 -441 375

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

220 168 332 841

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -21 709 -6 347

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 353 011 347 183

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **331 301 340 835**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

551 470 673 676

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -422 813 -640 589

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-422 813 -640 589**

Årets kassaflöde

128 657 33 087

Likvida medel vid årets början **1 627 995 1 594 908**

Likvida medel vid årets slut **1 756 652 1 627 995**

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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 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	17 122 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	2 027 280	1 977 789
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	125 583	107 835
	Hyror lokaler	296 544	290 904
	Hyror garage och parkeringsplatser	96 400	94 750
	Övriga primära intäkter	17 670	20 179
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 563 477	2 491 457
	Avgiftsbortfall	-2 309	0
	Hysesbortfall	-4 200	-4 200
	<i>Summa</i>	-6 509	-4 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 556 968	2 487 257

Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	32 964
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	32 964

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-152 911	-156 865
	Snö och halk-bekämpning	-46 347	-92 733
	Reparationer	-127 351	-63 754
	Planerat underhåll	-282 494	-263 362
	Försäkringskostnader	-113 025	-4 094
	EI	-182 556	-194 738
	Uppvärmning	-163 152	-156 000
	Vatten	-100 596	-68 008
	Sophämtning	-67 999	-69 187
	Fastighetsförsäkring	-87 478	-78 192
	Kabel-TV och bredband	-25 276	-25 238
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 980	-85 381
	Förvaltningsavtalskostnader	-224 677	-219 650
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 660 841	-1 477 202

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-50 400	-50 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 704	-8 918
	Administrationskostnader	-15 931	-24 355
	Extern revision	-14 000	-11 500
	Konsultkostnader	-6 688	-1 375
	Medlemsavgifter	-21 550	-19 575
	Föreningsverksamhet	-10 461	-2 082
	Övriga förvaltningskostnader	-10 551	-13 751
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 284	-131 957
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 560	-94 140
	Revisionsarvode	-2 875	-2 100
	Övriga arvoden	-8 605	-9 450
	Löner och övriga ersättningar	-18 918	-33 600
	Sociala avgifter	-18 145	-29 118
	Övriga personalkostnader	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 103	-169 158
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	-297 820	-297 820
	Avskrivning på markanläggning	-50 508	-50 508
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-348 328	-348 328

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 259 343	36 259 343
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 732 500	1 732 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 600 245	1 600 245
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	39 592 088	39 592 088
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 123 227	-12 774 899
	Årets avskrivningar	-348 328	-348 328
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 471 556	-13 123 227
	Utgående redovisat värde	26 120 532	26 468 861
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 751 000	1 751 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	590 000	590 000
	Summa	51 741 000	51 741 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 296 000	28 296 000
	Varav i eget förvar	-8 289 000	-8 289 000
	Ställda säkerheter	20 007 000	20 007 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar i samfälligheten Loke	672 693	672 693
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	673 193	673 193
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	5 871	5 726
	Summa Övriga fordringar	5 871	5 726
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 792	111 770
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 792	111 770

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

Kassa och bank

Swedbank företagskonto		321 575	433 715
SBAB		1 435 077	444 280
SBAB		0	750 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 756 652	1 627 995

Not 13	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	2,92%	2027-09-14	4 594 526	137 807
SBAB	4,1%	2025-09-10	4 594 526	137 807
SBAB	4,05%	2026-03-17	4 828 731	182 066
			14 017 783	457 680

Långfristig del	9 103 384
Nästa års amortering av långfristig skuld	319 873
Lån som ska konverteras inom ett år	4 594 526
Kortfristig del	4 914 399
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	457 680
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 830 720
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	3 400	3 400
Momsskuld	2 157	11 043
Källskatt	985	844
Övriga kortfristiga skulder	2 298	2 298
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 840	17 585

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	228 180	218 172
Övriga upplupna kostnader	274 152	211 251
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	502 332	429 423

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 Loke i Karlstad, org.nr. 716411-2752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Loke 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Poul Hovgaard
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BÖRJE HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 13:03:47



ÅKE JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:03:45



MAXIM KHOKHLOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:37:51



SOLVEIG SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 13:06:54



TOMMY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:49:25



POUL HOVGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:19:59



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 14:16:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

POUL HOVGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:17:11



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 14:16:41

