

Årsredovisning
för
**HSB bostadsrättsförening Terrassen i
Karlstad**

716411-2083

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Terrassen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 6 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 28 bostadsrätter. Dessutom finns 1 lokaler och garage med plats för 26 bilar. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök	708,5 m ²
11 st 3 rum och kök	908,5 m ²
4 st 4 rum och kök	379,0 m ²
2 st 5 rum och kök	234,5 m ²

Den totala boytan är 2 230 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningen har en undreållsplan som sträcker sig fram till och med 2059.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett tecknat avtal med Klarälvens Städ avseende lokalvård.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna med bostadsrätt. Föreningens adress är Nygatan 7-11.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Hjorward Blomberg har varit vicevärd.

Verksamhet under året som gått

Under 2024 har arbetet fortsatt med att underhålla och förbättra fastigheten. Balkongrenoveringen är inte fullständig och beräknas slutföras under kommande verksamhetsår. Föreningen arbetar aktivt med entreprenören för att arbetet slutförs enligt plan.

Det har även genomförts en OVK-kontroll samt en inspektion och spolning av avloppssystemet. Tre garageportar har bytts ut samt en billaddare med två uttag har installerats

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hjorward Blomberg	Ordförande
Karin Willbas	Sekreterare
Ullastina Lambrecht	Ledamot
William Östman	Ledamot
Lisbeth Karlsson	Ledamot
Petra Blomberg	Ledamot
Tommy Andersson	Ledamot utsedd av HSB
Robert Gustavsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 41 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Stefan Mott godkänd revisor LR-Revision. Externrevisor
Carl Dahlén Internrevisor

Valberedning

Vakant.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025.

Årsavgift

Årsavgifterna höjdes med 7,5% 1/4-2024. Genomsnittlig årsavgift är 790 kr per kvm/år. För 2024 och framåt har det beslutats att föreningen tar ut en extra balkongavgift av sina medlemmar baserat på beräknad andel samt balkongstorlek. Avgiften debiteras med mellan 1 500kr-1 700kr baserat på beräkningen.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 898	1 872	1 788	1 777
Resultat efter finansiella poster	60	635	-15	398
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	790	778	740	735
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,3	86,1	87,8	87,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 570	3 098	3 183	3 268
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 570	3 098	3 183	3 268
Sparande per kvm (kr/kvm)	314	394	333	387
Räntekänslighet (%)	10,8	4,0	4,3	4,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	148	168	175
Balansomslutning	26 826	14 149	13 722	13 983
Soliditet (%)	25,9	48,6	45,5	44,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	1 376 001	2 000 000	2 870 692	635 308	6 882 001
Disposition av föregående års resultat			635 308	-635 308	0
Avsättning till yttre fond		600 000	-600 000		0
Årets resultat				59 872	59 872
Eget kapital 2024-12-31	1 376 001	2 600 000	2 906 000	59 872	6 941 873

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	2 906 000
Årets resultat	59 872
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 965 872

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	600 000
att i ny räkning överföres	2 365 872
	2 965 872

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 897 563	1 871 674
Övriga rörelseintäkter	2	472 631	143 191
Summa rörelseintäkter		2 370 194	2 014 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-966 396	-741 602
Övriga externa kostnader		-117 795	-140 965
Personalkostnader och arvoden	4	-132 721	-74 879
Avskrivningar	5	-413 856	-223 524
Summa rörelsekostnader		-1 630 768	-1 180 970
Resultat före finansiella poster		739 426	833 895
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	59
Räntekostnader för fastighetslån		-679 600	-198 646
Summa finansiella poster		-679 554	-198 587
Resultat efter finansiella poster		59 872	635 308
Årets resultat		59 872	635 308

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 254 628	12 072 242
Summa materiella anläggningstillgångar		25 254 628	12 072 242
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB	6	500	500
Andelar i solcellspark		208 314	208 314
Summa finansiella anläggningstillgångar		208 814	208 814
Summa anläggningstillgångar		25 463 442	12 281 056
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 483	1 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	180 703	57 899
Summa kortfristiga fordringar		182 186	59 772
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 180 155	1 808 069
Summa kassa och bank		1 180 155	1 808 069
Summa omsättningstillgångar		1 362 341	1 867 841
SUMMA TILLGÅNGAR		26 825 783	14 148 897

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 376 001	1 376 001
Fond för yttre underhåll		2 600 000	2 000 000
Summa bundet eget kapital		3 976 001	3 376 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 906 000	2 870 692
Årets resultat		59 872	635 308
Summa fritt eget kapital		2 965 872	3 506 000
Summa eget kapital		6 941 873	6 882 001
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	10 905 169	0
Summa långfristiga skulder		10 905 169	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 206 250	6 907 500
Leverantörsskulder		434 440	105 409
Fond för inre underhåll		16 321	16 321
Skatteskulder		712	0
Övriga kortfristiga skulder		10 446	8 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	310 572	229 419
Summa kortfristiga skulder		8 978 741	7 266 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 825 783	14 148 897

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	59 872	635 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	413 856	223 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	473 728	858 832
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-122 414	-23 248
Förändring av leverantörsskulder	329 030	39 393
Förändring av kortfristiga skulder	84 064	-58 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	764 408	816 416
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 596 242	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 596 242	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagning av nya lån	12 444 581	0
Amortering av lån	-240 662	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 203 919	-190 000
Årets kassaflöde	-627 915	626 416
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 808 069	1 181 653
Likvida medel vid årets slut	1 180 154	1 808 069

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan och motsvarar 1,4% av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 761 675	1 735 580
Hyror	4 524	4 524
Hysesintäkter p-platser	131 364	131 568
	1 897 563	1 871 672

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	84 219	84 811
Elavräkning	0	2 335
Övriga intäkter	5 809	54 721
Fsg. Solcellsel	697	1 325
Elbilsladdning	1 306	0
Balkongavgift	380 600	0
	472 631	143 192

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	0	-15 392
Reparation och underhåll	-226 017	-20 469
Löpande underhåll hiss	-95 797	-60 572
El	-107 623	-88 994
Energioptimering	-22 386	-32 655
Värme	-186 186	-179 214
Vatten och avlopp	-77 843	-62 128
Renhållning	-69 310	-67 496
Snöröjning & sandning	0	1 181
Fastighetsförsäkring	-29 997	-28 800
Kabel-TV/ Bredband	-26 409	-73 779
Fastighetsskatt	-45 640	-44 412
Fastighetsskötsel/trädgård	-518	-1 134
Div övriga kostnader	-31 982	-18 541
Förbrukningsmaterial	-899	-698
Bevakningskostnader	-2 321	0
Lokalvård, bolag	-37 199	-44 519
Ovk, filter och ventilation	-6 269	-3 980
Summa	-966 396	-741 602

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	-41 000	-27 000
Vicevärdsarvode	-18 000	-18 000
Lön fastighetskötsel, extraarbete & internrevisor	-42 600	-12 600
Sociala avgifter, Fora	-31 121	-17 279
Summa	-132 721	-74 879

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 875 375	16 875 375
Inköp	13 596 242	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 471 617	16 875 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 803 133	-4 579 609
Årets avskrivningar	-413 856	-223 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 216 989	-4 803 133
Utgående redovisat värde	25 254 628	12 072 242
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	12 200 000
	35 800 000	35 800 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Namn	Bokfört värde
HSB	500
Solcellspark	208 314
	208 814

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 463	29 997
Tele 2	13 143	13 141
Vänerförvaltning AB	15 229	14 761
Stadshypotek	44 581	0
Övrigt	75 287	0
	180 703	57 899

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,90	2025-01-24	2 900 000
Handelsbanken	3,65	2025-03-03	2 050 000
Handelsbanken	3,48	2027-06-30	3 990 000
Handelsbanken	3,10	2027-07-30	3 990 000
Handelsbanken	3,20	2026-07-30	2 925 169
Handelsbanken	3,45	2025-03-27	1 496 250
Handelsbanken	2,95	2025-09-30	1 760 000
Totalt			19 111 419
Kortfristig del av långfristig skuld			8 206 250
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			10 905 169

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	6 250	27 611
Fjärrvärme	22 806	29 226
El	17 119	14 268
Upplupet revisionsarvode	11 000	10 000
Renhållning	4 526	5 500
Påm.avgifter	120	60
Förskottshyror/avgifter	248 751	142 754
	310 572	229 419

Not Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	19 145 000	10 782 000
	19 145 000	10 782 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Hjorward Blomberg
Ordförande

Karin Willbas
Ledamot

Lisbeth Karlsson
Ledamot

Petra Blomberg
Ledamot

Ullastina Lambrecht
Ledamot

William Östman
Ledamot

Tommy Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor
LR Revision

Carl Dahlen
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(155973 byte)

SHA-512: 06f8028197f470ec29e6ed8449edfb4c3d769
81dbd92ad16ded3d1a920b98d62e2ddf5172eaca55f370
6ba54da3dfef5323fce7540fd5ebdd1148cfb27e1947

Underskrifter

2025-05-09 12:35:10 (CET)

**Anna Karin Willbas**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 11:54:26 (CET)

**Hjorward Carl Albert Blomberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 15:32:56 (CET)

**Lisbeth Maria Karlsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 11:40:15 (CET)

**Petra Irene Blomberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 15:06:38 (CET)

**Tommy Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 11:01:52 (CET)

**Ullastina Lambrecht**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 09:09:21 (CET)

**William Östman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 13:53:35 (CET)

**Carl Dahlén**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 12:51:58 (CET)

**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2024**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

df23b02416b62f2f94fa9e66c5c700fd69bf6bfa6fcb03f970c158d270fba5fbcc76ddb8ae589a6829838c6d4702ccc8984bbd9fd4d1ab87e07572fca5f88f7f

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.