



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
233 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2155 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
191 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSavgift
706 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 Rud i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1339 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
GAPERN 2 OCH 3	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1967
GAPERN 3 (STG 3447)	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1967
LÅNGEN 1 OCH 2	Karlstad Kommun	10 år	2029-12-31	1969
LÅNGEN 2 (STG 2774 U)	Karlstad Kommun	10 år	2029-12-31	1964 och 1969
LUSTEN 2 OCH 3	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1964 och 1968
LUSTEN 3 (STG 3450)	Karlstad Kommun	10 år	2027-12-31	1968
LUSTEN 4 (STG 3487)	Karlstad Kommun	10 år	2030-12-31	1971

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringens Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lokaler (hyresrätt)	126
263	p-platser	336
872	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	59 574
110	garageplatser	0
Totalt 1 280 objekt		60 036

Föreningens lägenheter fördelas på: 196 st 1 rok, 192 st 2 rok, 444 st 3 rok, 34 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Cathrin Karlsson	Ordförande
Britt Louice Garsing	Ledamot
Tomas Törnquist	Ledamot
Annica Fryksenius	Ledamot
Lennart Steen	HSB ledamot
Mattias Jonsson	Ledamot
Josephine Johansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Cathrin Karlsson, Annica Fryksenius och Josephine Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Cathrin Karlsson, Britt Louice Garsing, Tomas Törnquist och Josephine Johansson.

Revisorer har varit: Anna-Lena Isaksson Taivalsaari med Anders Runemark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: David Sjöberg ordförande och Peter Nordlander valda vid föreningsstämman.

Miljö och Fritidskommitté

Kommittén har under året haft följande sammansättning:

Birger Sundin, ordförande

Maria Åhs, sekreterare

Malin Knutsson

Gun-Britt Johansson

I tur att avgå är Maria Åhs och Gun-Britt Johansson.

Miljö och fritidskommittén har under året haft fyra möten samt anordnat åtta tipspromenader, fyra på våren och fyra på hösten samt en loppisdag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Månadsavgiften innefattar värme, vatten och Kabel-TV avgift. Föreningen har individuell mätning av hushållsel. Kostnaden debiteras på avgiftsavin med en förskjutning av 4 månader.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2022-08-22.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-14.

Årets underhåll har bestått av:

Markarbeten såsom asfaltering, plattläggning och utemiljöer.

Montering fallskydd i föreningens samtliga dagvattenbrunnar samt linjemålning vid parkeringsplatser inom området.

Säkerhetsbesiktning av bostadsrättsföreningens lekplatser.

OVK-besiktning i samtliga låg- och höghus. (Låghus 6 års intervall, höghus 3 års intervall).

Motorvärmarruttag har bytts ut till en mer energisnål variant.

Under året har arbetet med att byta ut all utebelysning till LED-belysning blivit klart.

I källare pågår löpande fortsatt arbete med att byta ut till LED.

Total kostnad för årets underhåll 2,6 mkr.

Investeringar:

Föreningen har under året installerat innekylare för avläsning av värme i alla lägenheter till kostnad av 885 tkr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006-2009	Stambyte badrum
2012	Tvättstugor
2013-2014	Balkonger
2016	Passersystem
2017-2018	Modernisering av hissar
2018	Byte av elmätare IMD
2019-2020	Byte av entré och lägenhetsdörrar
2020	Installation av 42 laddstolpar
2020	Byggnation av bastu och relax på Horsensgatan 4
2022	Modernisering ventilationsanläggning höghus

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

Asfalt- och markarbeten samt utemiljöer sker löpande.

Fortsatt byte till LED-belysning i källare.

Kompl lekutrustning utifrån säkerhetsbesiktning.

Anbud/utvärdering/upphandling (år 2024) kommande fönsterbyte.

Byte av fönster i samtliga lägenheter.

OVK besiktning höghus (år 2026-2027).

Beräknad kostnad ca 94 mkr.

Finansiering av ovanstående beräknas att ske med egna medel och nya lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 80 (75) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1059 och under året har det tillkommit 97 och avgått 94 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1062. Av dessa var 801 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	233	259	243	280	250
Skuldsättning, kr/kvm	2 155	2 350	2 543	2 567	2 586
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 160	2 355	2 548	2 572	2 591
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	191	169	179	365	183
Årsavgifter, kr/kvm	706	656	647	635	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	725	707	700	690	674
Nettoomsättning, tkr	43 211	41 906	41 628	41 103	39 951
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 690	6 106	6 072	861	-4 181
Soliditet, %	40	37	34	33	32

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 inklusive individuell mätning av el, Kabel TV avgift och balkongtillägg. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgifter ingår som ovan individuell mätning av el, Kabel TV avgift och balkongtillägg.

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.

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	5 964 400	0	0	5 964 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	52 074 117	0	9 707 963	61 782 080
S:a bundet eget kapital, kr	58 038 517	0	9 707 963	67 746 480
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 809 902	6 106 211	-9 707 963	22 208 150
Årets resultat, kr	6 106 211	-6 106 211	4 690 461	4 690 461
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	31 916 113	0	-5 017 502	26 898 611
S:a eget kapital, kr	89 954 630	0	4 690 461	94 645 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 200 370 kr samt ianspråktagande skett med 2 598 618 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	25 809 902
Årets resultat, kr	4 690 461
Reservation till underhållsfond, kr	-6 200 370
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 598 618
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 898 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-4 690 461
Balanseras i ny räkning, kr	22 208 150

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl. stammar.

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	43 211 145	41 906 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 464	308 614
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		43 285 609	42 214 768
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-27 176 313	-24 638 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 709 064	-1 849 394
Personalkostnader	Not 6	-1 567 007	-1 475 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 645 480	-6 592 040
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-37 097 864	-34 555 368
 RÖRELSERESULTAT		6 187 746	7 659 399
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		656 271	125 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 153 556	-1 678 506
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 497 285	-1 553 189
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		4 690 461	6 106 211
 ÅRETS RESULTAT		4 690 461	6 106 211

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	196 067 253	201 814 193
Inventarier och installationer	Not 9	40 620	54 160
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>196 107 873</u>	<u>201 868 353</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>196 108 373</u>	<u>201 868 853</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 427	29 185
Övriga fordringar	Not 11	185 617	635 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 715 472	1 484 225
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 937 516</u>	<u>2 148 692</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	22 591 526	22 253 109
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>22 591 526</u>	<u>22 253 109</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	15 151 552	15 255 680
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>15 151 552</u>	<u>15 255 680</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>39 680 594</u>	<u>39 657 481</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>235 788 967</u>	<u>241 526 334</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 964 400	5 964 400
Fond för yttre underhåll	61 782 080	52 074 117
<i>Summa bundet eget kapital</i>	67 746 480	58 038 517
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	22 208 150	25 809 902
Årets resultat	4 690 461	6 106 211
<i>Summa fritt eget kapital</i>	26 898 611	31 916 113
Summa eget kapital	94 645 091	89 954 630
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 84 750 000	96 425 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	84 750 000	96 425 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	43 925 000	43 750 000
Leverantörsskulder	2 433 757	2 327 175
Skatteskulder	148 266	98 006
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 3 281 807	3 288 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 6 605 046	5 682 958
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	56 393 876	55 146 704
Summa skulder	141 143 876	151 571 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	235 788 967	241 526 334

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	6 187 746	7 659 399
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 645 480	6 592 040
Övriga poster	0	0
	12 833 226	14 251 440
Erhållen ränta	656 271	125 317
Erlagd ränta	-2 011 009	-1 726 846
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	11 478 488	12 649 911
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	211 176	-13 368
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	929 625	32 471
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	12 619 289	12 669 013
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-885 000	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-885 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-11 500 000	-11 500 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-11 500 000	-11 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	234 289	1 169 013
Likvida medel vid årets början	37 508 789	36 339 775
Likvida medel vid årets slut	37 743 078	37 508 789
	234 289	1 169 013

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens transaktionskonto och kortfristiga placeringar in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 77-90

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	38 281 368	37 165 624
Årsavgiftsbortfall bostäder	-2 412	-8 859
Hysesintäkt lokaler	150 074	137 682
Hysesintäkt garage och bilplatser	716 100	628 080
Hysesintäkt övrigt	43 179	35 447
Konsumtionsavgift el	1 818 726	1 881 817
Avsatt till inre fond	-168 659	-168 659
Övriga intäkter i verksamheten	184 166	132 912
Intäkt andrahandsupplåtelse	67 260	34 738
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	163 058	127 226
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 958 285	1 940 146
	43 211 145	41 906 154
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	234 394
Bidrag	74 464	74 220
	74 464	308 614
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 549 577	-1 146 153
El	-2 682 046	-2 465 989
Uppvärmning	-6 499 251	-6 086 932
Tomträttsavgäld	-2 934 920	-2 934 920
Vatten	-2 197 320	-1 514 925
Renhållning	-799 665	-711 713
Bevakningskostnader	-17 584	-16 009
TV, bredband, iptelefoni	-264 329	-259 372
Serviceavtal	-471 037	-356 745
Hissar serviceavtal & besiktning	-48 899	-27 579
Förvaltningskostnader	-4 717 473	-4 270 684
Försäkringar	-523 914	-487 424
Fastighetsskatt	-1 390 958	-1 301 878
Periodiskt underhåll	-2 598 618	-2 754 029
Övriga driftskostnader	-480 722	-304 301
	-27 176 313	-24 638 652
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll lokaler	-11 985	0
Underhåll installationer	-857 550	0
Underhåll huskropp utvändigt	-179 390	-1 758 751
Underhåll mark och utemiljö	-1 489 515	-761 537
Underhåll garage och bilplatser	-60 179	0
Underhåll övrigt	0	-233 740
	-2 598 618	-2 754 029

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-34 000	-33 500
Övriga förvaltningskostnader	-903 503	-988 133
Kostnader överlåtelse och panter	-95 746	-103 554
Föreningsverksamhet	-5 043	-2 132
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-116 105	-102 657
Konsulter	-8 326	-65 688
Förbrukningsinventarier	-34 671	-69 762
Medlemsavgifter HSB	-373 600	-373 600
Stämma och styrelse	-27 004	-13 229
Arrende, hyra, leasing	-111 067	-97 140
	-1 709 064	-1 849 394
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har två män anställda. En förvaltare och en fastighetsreparatör.		
Arvode till styrelsen	-212 562	-194 166
Löner för anställda	-838 039	-808 734
Övriga arvoden	-80 394	-67 053
Övriga personalkostnader	-13 163	-7 337
Revisionsarvode	-7 875	-7 245
Sociala avgifter	-414 224	-390 747
Utbildning	-750	0
	-1 567 007	-1 475 282
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-6 460 554	-6 407 115
Markanläggningar	-171 386	-171 386
Installationer och inventarier	-13 540	-13 540
	0	0
	-6 645 480	-6 592 040

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	305 462 067	305 462 067
Årets investering byggnader	885 000	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 450 582	4 450 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 797 649	309 912 649

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-105 164 142	-98 757 027
Årets avskrivningar byggnader	-6 460 554	-6 407 115
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 934 314	-2 762 929
Årets avskrivningar markanläggningar	-171 386	-171 386
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-114 730 396	-108 098 456

Utgående redovisat värde

196 067 253 201 814 193

Redovisade värden byggnader	194 722 371	200 297 925
Redovisade värden markanläggningar	1 344 882	1 516 268

Fastighetsbeteckning: Gapern 2 och 3, Lusten 2, 3 och 4 samt Lången 1 och 2.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967-1980	413 000 000	125 400 000	538 400 000	538 400 000
Lokaler		419 000	116 000	535 000	535 000
		413 419 000	125 516 000	538 935 000	538 935 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	170 000 000	170 000 000
Summa ställda säkerheter	170 000 000	170 000 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	205 600	205 600
Utgående anskaffningsvärden	205 600	205 600
Ingående avskrivningar	-151 440	-137 900
Årets avskrivningar	-13 540	-13 540
Utgående avskrivningar	-164 980	-151 440

Utgående redovisat värde

40 620

54 160

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	136 593	608 208
Övriga fordringar	49 024	27 074
	185 617	635 282

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	558 959	528 521
Förutbetalad tomträttsavgäld	733 730	733 730
Förutbetalad kabel-TV och bredband	59 361	58 945
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	363 422	163 029
	1 715 472	1 484 225

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Nordea fasträntekonto	3,98%	2024-06-28	15 000 000	0
SBAB	rörlig	rörlig	7 591 526	22 253 109
			22 591 526	22 253 109

Not 14 KASSA OCH BANK

Kassa	28 768	37 277
Nordea	9 337 118	15 026 210
Swedbank	5 785 666	180 528
Medlemskonto Konsum Värmland	0	11 664
	15 151 552	15 255 680

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3,89%	2027-04-19	32 250 000	500 000
Nordea	1,18%	2025-01-17	42 425 000	0
Nordea	1,22%	2026-01-21	37 000 000	0
Nordea	0,90%	2025-04-16	17 000 000	1 000 000
			128 675 000	1 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **84 750 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 500 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 42 425 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **43 925 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,83%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 000 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 121 175 000
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	32 585
Personalens källskatt	17 676	17 054
Medlemmars inre fond	2 496 181	2 467 225
Övriga kortfristiga skulder	767 950	771 701
	3 281 807	3 288 566

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	322 076	275 777
Upplupen semesterskuld	133 450	117 959
Upplupna sociala avgifter	78 048	70 285
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 495 262	1 396 682
Upplupna räntekostnader	438 387	295 840
Upplupen revision	26 000	24 500
Upplupen revisor förtoendevald	7 875	7 245
Upplupen löneskatt	13 647	13 879
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 634 924	3 392 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455 377	88 211
	6 605 046	5 682 958

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Cathrin Karlsson
Ordförande

.....
Annica Fryksenius

.....
Britt Louice Garsing

.....
Josephine Johansson

.....
Lennart Steen

.....
Mattias Jonsson

.....
Tomas Törnquist

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

.....
Anna-Lena Isaksson Taivalsaari
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad,
org.nr: 773200-1339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad för år 2023. 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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

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.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Anna-Lena Isaksson Taivalsaari
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CATHRIN KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:41:16



JOSEPHINE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:36:56



MATTIAS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:17:38



ANNICA FRYKSENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:30:08



TOMAS TÖRNQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:18:22



BRITT LOUISE GARSING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:39:48



LENNART STEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:34:35



ANNA-LENA ISAKSSON

TAIVALSAARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:03:18



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:29:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Rud i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-LENA ISAKSSON

TAIVALSAARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:04:12



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:29:58



HSB – där möjligheterna bor