

Hemsida: www.hsb.se/cvarmland/lotsen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lotsen i Karlstad

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

135 kr/kvm





SKULDSÄTTNING

2439 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

4%



ENERGIKOSTNAD

175 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**



TOMTRÄTT

Ja



ÅRSAVGIFT

633 kr/kvm

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2893 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
KRONOLOTSEN 1	Karlstads Kommun	10 år	2032-01-01	1974 och 1982
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 922
14	lokaler (hyresrätt)	0
74	p-platser	0
17	förråd	78
74	garageplatser	0
Totalt 296 objekt		**10 000**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 89 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sara Davoudi	Ordförande
Eva Westberg	Ledamot
Birgitta Bäck-Karlsson	Ledamot
Lilian Odh	HSB Ledamot
Torbjörn Bäckström	Ledamot
Urban Nyqvist	Ledamot
Madeleine Wiker	Ledamot
Kerstin Hidén	Suppleant
Carolina Hamberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Bäck-Karlsson, Madeleine Wiker, Torbjörn Bäckström samt suppleanterna Carolina Hamberg och Kerstin Hidén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Bäck-Karlsson, Urban Nyqvist, Malin Schindelar och Sara Davoudi.

Revisorer har varit: Lisbeth Jansson med Anne-Rose Boss som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Leif Jonsson som ordförande, Conny Fransson samt Bengt Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.
En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2023.

Under året har ett projekt slutförts med att byta ut termostater och ventiler, total kostnad ca 2,5 mkr.
Projektet var klart under början av 2024.
Föreningen ha dessutom installerat laddplatser för elbilar och renoverat ett övernattningsrum.

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Renovering tvättstuga
2016	Renovering av gatu/parkeringsbelysning, takfläktar
2019	Byte av fönster
2021	Byte av tak

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

- HSB Värmland, ekonomisk/adm och energiförvaltning
- Karlstad Energi, el och nät samt fjärrvärme
- Karlstad Kommun, vatten
- Tele2, TV och bredband
- Folksam försäkring

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

- Byte av ytterdörrar till en kostnad av ca 2,5 mkr

Föreningen planerar att utföra dessa åtgärder med egna medel och ev nya lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158 st varav röstberättigade medlemmar 118 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	135	152	200	228	193
Skuldsättning, kr/kvm	2 439	2 514	2 603	2 692	2 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 439	2 514	2 603	2 692	2 759
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	175	151	142	151	134
Årsavgifter, kr/kvm	633	609	609	609	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	647	629	624	637	600
Nettoomsättning, tkr	6 421	6 199	6 176	6 167	5 951
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	431	665	1 135	-645
Soliditet, %	20	20	19	17	13

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

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 ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positiv med 1 082 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna från 2025-01-01 med 7%.
Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	954 900	0	0	954 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 106 279	0	208 380	2 314 659
S:a bundet eget kapital, kr	**3 061 179**	**0**	**208 380**	**3 269 559**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 412 555	431 320	-208 380	3 635 495
Årets resultat, kr	431 320	-431 320	-13 074	-13 074
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 843 875**	**0**	**-221 454**	**3 622 421**
S:a eget kapital, kr	**6 905 054**	**0**	**-13 074**	**6 891 980**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 561 000 kr samt ianspråktagande skett med 352 620 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	3 843 875
Årets resultat, kr	-13 074
Reservation till underhållsfond, kr	-561 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	352 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 622 421**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 622 421**

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	6 420 821	6 198 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-732	39 466
Summa Rörelseintäkter		**6 420 089**	**6 238 357**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 210 980	-3 720 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 966	-220 534
Personalkostnader	Not 6	-396 957	-507 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-995 836	-870 513
Summa Rörelsekostnader		**-5 768 739**	**-5 318 579**
Rörelseresultat		**651 351**	**919 778**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 845	32 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 269	-521 375
Summa Finansiella poster		**-664 424**	**-488 458**
Resultat efter finansiella poster		**-13 074**	**431 320**
Resultat före skatt		**-13 074**	**431 320**
Årets resultat		**-13 074**	**431 320**

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	Not 8	31 523 283	30 006 014
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	16 391	21 074
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	2 245 751
Summa Materiella anläggningstillgångar		**31 539 673**	**32 272 839**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**31 540 173**	**32 273 339**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 267	10 404
Aktuell skattefordran		0	6 450
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	122 894	14 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	348 814	324 681
Summa Kortfristiga fordringar		**475 975**	**355 846**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	824 369	1 197 899
Summa Kortfristiga placeringar		**824 369**	**1 197 899**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	965 120	1 018 895
Summa Kassa och bank		**965 120**	**1 018 895**
Summa Omsättningstillgångar		**2 265 464**	**2 572 640**
Summa Tillgångar		**33 805 637**	**34 845 979**

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		954 900	954 900
Fond för yttre underhåll		2 314 659	2 106 279
Summa Bundet eget kapital		**3 269 559**	**3 061 179**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 635 495	3 412 555
Årets resultat		-13 074	431 320
Summa Fritt eget kapital		**3 622 422**	**3 843 875**
Summa Eget kapital		**6 891 981**	**6 905 054**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 161 618	7 750 001
Summa Långfristiga skulder		**12 161 618**	**7 750 001**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 035 001	17 195 080
Leverantörsskulder		259 616	739 015
Skatteskulder	Not 17	40 587	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 428 331	1 384 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	988 503	872 378
Summa Kortfristiga skulder		**14 752 038**	**20 190 923**
Summa Skulder		**26 913 656**	**27 940 924**
Summa Eget kapital och skulder		**33 805 637**	**34 845 979**

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	651 351	919 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	995 836	870 513
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**995 836**	**870 513**
Erhållen ränta	26 845	32 917
Erlagd ränta	-592 223	-521 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 081 809**	**1 301 833**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-120 129	47 689
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-377 852	513 187
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-497 982**	**560 876**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**583 827**	**1 862 709**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-262 671	-2 245 751
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-262 671**	**-2 245 751**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-748 462	-880 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-748 462**	**-880 000**
Årets kassaflöde	**-427 306**	**-1 263 042**
Likvida medel vid årets början	**2 216 794**	**3 479 836**
Likvida medel vid årets slut	**1 789 488**	**2 216 794**

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

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.

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.

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).

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	30 508 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 285 096	6 043 236
	Hyror lokaler	12 960	12 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	300 250	300 500
	Hyror övrigt	43 170	51 968
	Övriga primära intäkter	13 080	24 368
	Summa Bruttoomsättning	**6 654 556**	**6 433 032**
	Hyresbortfall	-1 750	-2 156
	Avsatt till inre fond	-231 985	-231 985
	Summa	**-233 735**	**-234 141**
	Summa Nettoomsättning	**6 420 821**	**6 198 891**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	33 185
	Övriga sekundära intäkter	-732	6 281
	Summa Övriga rörelseintäkter	**-732**	**39 466**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-134 383	-98 930
	Snö och halk-bekämpning	-104 786	-128 113
	Reparationer	-142 928	-130 094
	Planerat underhåll	-352 621	-204 052
	Försäkringsskador	-4 028	-61 346
	El	-127 233	-101 518
	Uppvärmning	-1 087 385	-999 095
	Vatten	-523 892	-396 134
	Sophämtning	-209 500	-177 584
	Fastighetsförsäkring	-174 950	-155 819
	Kabel-TV och bredband	-196 522	-197 666
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-548 401	-488 836
	Förvaltningsavtalskostnader	-243 869	-238 097
	Tomträttsavgäld	-340 684	-340 684
	Övriga driftkostnader	-19 798	-2 099
	Summa Driftskostnader	**-4 210 980**	**-3 720 068**

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 217	-35 171
	Administrationskostnader	-23 265	-27 972
	Extern revision	-15 000	-16 000
	Konsultkostnader	-5 875	-33 046
	Medlemsavgifter	-56 650	-52 725
	Föreningsverksamhet	-5 966	-7 636
	Övriga förvaltningskostnader	-33 992	-47 984
	Summa Övriga externa kostnader	**-164 966**	**-220 534**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-143 501	-159 866
	Revisionsarvode	0	-7 500
	Övriga arvoden	-83 674	-85 000
	Löner och övriga ersättningar	-88 428	-173 526
	Sociala avgifter	-81 354	-81 571
	Summa Personalkostnader	**-396 957**	**-507 463**

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-985 192	-865 830
	Avskrivning på markanläggning	-5 961	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 683	-4 683
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-995 836**	**-870 513**

Not 8	Byggnader och tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 878 924	44 878 924
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	281 834	281 834
	Årets investeringar	262 670	0
	Omklassificering från pågående arbete	2 245 751	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**47 669 179**	**45 160 758**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-15 154 744	-14 288 914
	Årets avskrivningar	-991 152	-865 830
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-16 145 896**	**-15 154 744**
	Byggnader och tomträtt	**31 523 283**	**30 006 014**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 507 000	71 507 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	456 000	456 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 491 000	26 418 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	765 000	765 000
Summa	**104 219 000**	**99 146 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	38 165 000	38 165 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**38 165 000**	**38 165 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	46 830	46 830
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**46 830**	**46 830**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-25 756	-21 073
	Årets avskrivningar	-4 683	-4 683
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-30 439**	**-25 756**
	Utgående redovisat värde	**16 391**	**21 074**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 245 751	0
	Årets investeringar	0	2 245 751
	Omklassificering till byggnad	-2 245 751	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**2 245 751**

Pågående nyanläggningar avser värmesystem och blev klart i början på 2024. Kostnad ca 2,5 mkr.

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Skattekonto	1 707	14 195
	Övriga fordringar	121 187	116
	Summa Övriga fordringar	**122 894**	**14 311**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	193 684	174 950
	Förutbetald tomträttsavgäld	85 171	85 171
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 959	64 560
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**348 814**	**324 681**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB-konto Brf	824 369	1 197 899
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**824 369**	**1 197 899**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	965 120	1 018 895
	Summa Kassa och bank	**965 120**	**1 018 895**

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2024-12-31	
Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,73%	2026-01-30	2 564 753	0
Stadshypotek	3,46%	2026-12-30	9 596 865	0
Stadshypotek	3,95%	2025-01-14	4 285 000	420 000
SBAB	0,78%	2025-11-14	7 750 001	460 000
			24 196 619	**880 000**

Långfristig del	12 161 618
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 035 001
Kortfristig del	12 035 001
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	880 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 520 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	40 587	0
Summa Skatteskulder	**40 587**	**0**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	4 471	4 650
Inre fond	1 423 860	1 379 800
Summa Övriga skulder	**1 428 331**	**1 384 450**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	579 856	512 412
Upplupna räntekostnader	99 046	0
Övriga upplupna kostnader	309 601	359 966
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**988 503**	**872 378**

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.

Transaktion 09222115557545871680 Signerat SD, MW, EW, BB, UN, LO, TB, LJ, SA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lotsen i Karlstad, org.nr. 716411–2893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lotsen i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lotsen i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisbeth Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SARA DAVOUDI
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:57:53

MADELEINE WIKER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:13:00

EVA WESTBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:50:45

BIRGITTA BÄCK-KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:27:24

URBAN NYQVIST
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 13:46:20

LILIAN ODH
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:57:22

TORBJÖRN BÄCKSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:57:58

LISBETH JANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:32:24

SIMON ARNELUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:46:43

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LISBETH JANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:38:38

SIMON ARNELUND
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:48:24