



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hästen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
282 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
298 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
0%



ENERGIKOSTNAD
149 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVGIFT
690 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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 HÄSTEN I KARLSTAD med säte i Karlstad org.nr. 773200-3426 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HÄSTEN 8		1974 och 1976
RENNEN 11		1974
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	165
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6505
35	p-platser	0
Totalt 163 objekt		6670

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 79 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Saubach	Ordförande	2021-06-02	
Jesper Haglund	Ledamot	2021-06-02	
Isabell Appelgren	Ledamot	2022-05-18	
Carina Gustafsson	Ledamot	2022-05-18	
Christopher Björk	Ledamot	2020-06-04	2022-05-18
Matilda Halldén	HSB Ledamot	2022-02-18	
Kristian Winolf	Suppleant	2022-05-18	
Fatmire Sedefi	Suppleant	2022-05-18	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Saubach och Jesper Haglund samt suppleanterna Kristian Winolf och Fatmire Sedefi.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Saubach, Jesper Haglund, Carina Gustafsson och Isabell Appelgren.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Håkan Persson med Per Flodman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Erik Lindholm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-01-01 med 5%, utgående årsavgifter motsvarar i genomsnitt 690 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 10% från 2023-01-01 inför kommande stamreovering, efter höjning motsvarar avgiften i genomsnitt 759 kr/kvm. Hushållsel ingår inte i avgiften.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad av styrelsen hösten 2022. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-06.

Större reparationer och underhåll 2022

Åtgärder efter 4 stycken vattenskador under året, merparten i badrum.
Genomförd OVK (ventilationskontroll), rensning av kanaler och uppföljande åtgärder.
Byte av låscylindrar till allmänna dörrar.
Upphandling av projektplanering av stambyte med Skanska

Tidigare års större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2009	Inglasning balkonger
2013	Nya fönster, balkongdörrar och tak
2015	Delvis förnyelse av värmesystem
2016	Nya tvättmaskiner
2019	Asfaltering parkering och gångar
2020	Renovering av alla sju hissar, nya källarförråd, renovering föreningslokal till övernattningslägenhet
2021	Byte av belysning till led i alla trappuppgångar samt utomhus

Planerat underhåll och investeringar

År 2023 byte av rökluckor i alla sju trappuppgångar, ca 200 Tkr. Etablera 4-6 laddstolpar på befintlig parkering, ca 150 Tkr.

År 2023-2025 genomförande av stamreovering med utbyte av avlopp, vatten och värmerör/element som medför att alla badrum kommer byggas om och får nya ytskikt.

Investeringen finansieras med lån och egna medel, estimerad kostnad för projektet ca 50 Mkr. Det är styrelsens bedömning att avgiftshöjningar kommer ske löpande de närmaste åren med minst 30% för att delvis finansiera stambytet tillsammans med att nya lån tas upp. I samband med stambytet kommer föreningen byta redovisningsregelverk till K3. Detta för att framgent kunna aktivera stora delar av investeringarna i balansräkningen och därmed ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Innan investeringen i nya stammar startar önskar styrelsen poängtera den förhållandevis låga belåningsgraden i föreningen som per balansdagen uppgick till totalt 1 990 Tkr eller 298 kr/kvm. Som jämförelse är det i nyproducerade föreningar inte ovanligt med en belåning som ligger över 10 Tkr/kvm i total belåning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 179, varav röstberättigade 116 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	282	229	227	192	236
Skuldsättning, kr/kvm	298	300	300	300	300
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	149	153	128	155	162
Driftskostnad, kr/kvm	426	487	945	718	568
Årsavgifter, kr/kvm	690	657	657	657	657
Totala intäkter, kr/kvm	709	695	726	716	703
Nettoomsättning, tkr	4 726	4 475	4 474	4 463	4 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 008	506	-2 372	-882	84
Soliditet, %	83	81	82	82	84

Från 2021 avviker Driftskostnader från tidigare års nyckeltal, bl a exkl personalkostnader

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	639 400	0	0	639 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 707 100	0	0	7 707 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 259 849	0	256 292	2 516 141
S:a bundet eget kapital, kr	10 606 349	0	256 292	10 862 641
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 426 892	505 671	-256 292	2 676 271
Årets resultat, kr	505 671	-505 671	1 008 024	1 008 024
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 932 563	0	751 732	3 684 295
S:a eget kapital, kr	13 538 912	0	1 008 024	14 546 936

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 708 kr

Insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 649 300 kr, skillnaden utgörs av lgh 109 (4 800 kr) och lgh 123 (5 100 kr) som ej är upplåtna med bostadsrätt.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering enl underhållsplan, exkl stammar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 932 563
Årets resultat, kr	1 008 024
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 708
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 684 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 684 295

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 726 096	4 475 475
Övriga rörelseintäkter		0	163 455
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 726 096	4 638 930
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 609 309	-3 044 122
Övriga externa kostnader	Not 4	-323 441	-289 318
Personalkostnader	Not 5	-227 083	-249 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-527 168	-527 168
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 687 000	-4 109 937
RÖRELSERESULTAT		1 039 096	528 993
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 072	-23 322
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-31 072	-23 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 008 024	505 671
RESULTAT FÖRE SKATT		1 008 024	505 671
ÅRETS RESULTAT		1 008 024	505 671

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	13 811 478	14 338 646
Pågående nyanläggningar	Not 8	67 500	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 878 978</u>	<u>14 338 646</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 879 478</u>	<u>14 339 146</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 973	9 745
Övriga fordringar	Not 10	211	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	153 976	137 283
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>160 160</u>	<u>147 248</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	3 395 869	2 250 574
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 395 869</u>	<u>2 250 574</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 556 029</u>	<u>2 397 822</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 435 507</u>	<u>16 736 968</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 346 500	8 346 500
Fond för yttre underhåll		2 516 141	2 259 849
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 862 641</u>	<u>10 606 349</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 676 271	2 426 892
Årets resultat		1 008 024	505 671
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 684 294</u>	<u>2 932 563</u>
Summa eget kapital		<u>14 546 935</u>	<u>13 538 911</u>
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 990 000	2 000 000
Leverantörsskulder		116 668	415 734
Skatteskulder		22 621	14 560
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	70 551	70 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	688 732	697 211
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 888 572</u>	<u>3 198 056</u>
Summa skulder		<u>2 888 572</u>	<u>3 198 056</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 435 507</u>	<u>16 736 968</u>

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. 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:

80 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har sedan tidigare ett taxerat underskottsavdrag på 997 tkr, vilket är oförändrat.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 490 596	4 276 752
Hysesintäkt bilplatser	99 000	78 320
Hysesintäkt förråd, gästrum	31 111	16 613
Hyrestillägg	54 492	53 256
Intäkt andrahandsupplåtelse	22 350	14 172
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 599	29 988
Övriga fakturerade kostnader	1 500	200
Övriga intäkter	1 448	6 174
	4 726 096	4 475 475
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-224 282	-503 915
El	-94 870	-100 368
Uppvärmning	-629 650	-659 153
Vatten	-267 577	-259 574
Renhållning	-244 228	-218 854
Bevakningskostnader	-2 125	-54 227
TV, bredband	-59 124	-58 990
Serviceavtal	-12 250	-12 311
Hissar serviceavtal & besiktning	-24 651	-13 860
Fastighetsskötsel och snöröjning	-372 007	-356 318
Försäkringar	-120 248	-104 845
Fastighetsskatt	-197 884	-185 874
Periodiskt underhåll	-343 708	-491 739
Övriga driftskostnader	-16 706	-24 094
	-2 609 309	-3 044 122
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-17 242	-6 898
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-40 189	-293 891
Underhåll installationer (ventilation, el, va)	-286 276	-118 120
Underhåll hus utvändigt	0	-45 746
Underhåll mark och utemiljö	0	-27 084
	-343 708	-491 739
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 475	-12 775
Förvaltningskostnader	-166 746	-166 756
Kostnader överlåtelse och panter	-25 445	-28 661
Föreningsverksamhet	-6 512	-3 494
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 684	-8 879
Konsulter juridik	-30 250	-7 500
Förbrukningsinventarier	-3 584	0
Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
Stämma och styrelse	-5 195	-4 703
	-323 441	-289 318
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal, endast vicevärd		
Arvode till styrelsen	-63 435	-75 263
Vicevärdsarvode	-94 500	-108 500
Övriga arvoden	-2 856	-1 726
Revisionsarvode	-9 056	-5 950
Sociala avgifter	-51 673	-57 891
Utbildning	-5 563	0
	-227 083	-249 330
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-527 168	-527 168
	-527 168	-527 168

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 302 324	26 302 324			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 068 688	1 068 688			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 371 012	27 371 012			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-13 032 366	-12 505 198			
Årets avskrivningar byggnader	-527 168	-527 168			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 559 534	-13 032 366			
Utgående redovisat värde	13 811 478	14 338 646			
Redovisade värden byggnader	12 742 790	13 269 958			
Redovisade värden mark	1 068 688	1 068 688			
Fastighetsbeteckning:	Hästen 8, Renen 11				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1976/77	62 400 000	35 400 000	97 800 000	93 400 000
Lokaler		253 000	396 000	649 000	204 000
		62 653 000	35 796 000	98 449 000	93 604 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				14 582 000	14 582 000
varav i eget förvar				-6 720 000	-6 720 000
Summa ställda säkerheter				7 862 000	7 862 000
Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets investering	67 500	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	67 500	0			
Pågående nyanläggningar avser uppstart inför stambyte, se information i Förvaltningsberättelsen					
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	211	220			
	211	220			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	137 637	120 248			
Förutbetald tele	2 355	1 792			
Förutbetald TV och bredband	13 984	13 968			
Förutbetald bevakning	0	1 275			
	153 976	137 283			
Not 12 KASSA OCH BANK					
Swedbank	3 395 869	2 250 574			
	3 395 869	2 250 574			

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,81%	2023-04-30	1 990 000	20 000
			1 990 000	20 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Lån som ska konverteras inom ett år				1 990 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				1 990 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				80 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 890 000

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 100	2 100
Medlemmars inre fond	68 451	68 451
	70 551	70 551

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	46 668	47 362
Upplupna sociala avgifter	16 862	17 080
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	140 756	138 464
Upplupna räntekostnader	7 604	4 433
Upplupen revision	15 000	12 900
Upplupen reparation	0	47 231
Förutbetalda årsavgifter och hyror	460 942	425 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900	4 375
	688 732	697 211

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Thomas Saubach

Jesper Haglund

Isabell Appelgren

Carina Gustafsson

Matilda Halldén

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

Håkan Persson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Hästen i Karlstad, org.nr: 773200-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Hästen i Karlstad för år 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas 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 Hästen i Karlstad för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

.....
Håkan Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS SAUBACH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 08:23:35



ISABELL APPELGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 12:51:43



CARINA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:41:20



JESPER HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:08:12



MATILDA HALLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:31:36



HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 17:37:31



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 09:23:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 17:34:39



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 09:24:07

