



# Styrelsen för HSB BRF SPÅNET I KARLSTAD

Org.nr: 773200-1297

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

# HSB Brf Spånet i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**

**145 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**

**5094 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**

**6%**



**ENERGIKOSTNAD**

**123 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**

**Nej**



**ÅRSavgift**

**784 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening SPÅNET I KARLSTAD med säte i KARLSTAD org.nr. 773200-1297 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KARMEN 3	1961-09-05	1962

#### 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1558
12	garageplatser	214
23	p-platser	0
<b>Totalt 62 objekt</b>		<b>1772</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Karmen GA:2	G:A		6 / 100	Väg

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anette Karlsson	Ordförande	2022-06-07
Mats Eriksson	HSB-Ledamot	2021-03-23
Roy Jordskogen	Ledamot	2021-06-30
Patric Larsson	Ledamot	2020-06-15
Mats Fredriksson	Ledamot	2021-08-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Karlsson, Roy Jordskogen och Mats Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roy Jordskogen, Anette Karlsson, Patric Larsson samt Mats Fredriksson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Roy Jordskogen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6,3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-21.

Föreningen har under året bytt cirkulationspump, målat trapphusen samt byggt en pergola.

Under november 2022 infördes IMD (individuell mätning och debitering) av el.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2011-2012	Stamreovering samt fönsterbyte
2016	Styr och övervakningsdator

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovera takfot
2023	Avfallsstation till en kostnad av 450 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30, varav 27 röstberättigade.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	145	328	337	598	252
Skuldsättning, kr/kvm	5 094	5 223	5 352	5 481	5 736
Räntekänslighet, %	6	7	7	5	7
Energikostnad, kr/kvm	123	139	124	169	141
Driftskostnad, kr/kvm	711	605	414	468	420
Årsavgifter, kr/kvm	784	830	830	830	830
Totala intäkter, kr/kvm	952	911	911	1 370	911
Nettoomsättning, tkr	1 344	1 348	1 419	2 134	1 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	-258	-28	107	480	-39
Soliditet, %	20	21	21	20	16

### 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	121 500	0	0	121 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 191 415	0	-159 194	2 032 221
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 312 915</b>	<b>0</b>	<b>-159 194</b>	<b>2 153 721</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	44 333	-27 763	159 194	175 764
Årets resultat, kr	-27 763	27 763	-258 440	-258 440
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>16 570</b>	<b>0</b>	<b>-99 246</b>	<b>-82 676</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 329 485</b>	<b>0</b>	<b>-258 440</b>	<b>2 071 045</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 159 194 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	16 570
Årets resultat, kr	-258 440
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 194
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-82 676</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-82 676</b>

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer ej med upprättad underhållsplan pga begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 160 422 kr ha avsatts exkl stammar.

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 415 089	1 419 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 673	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 483 762</b>	<b>1 419 013</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-876 934	-717 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 331	-268 807
Personalkostnader	Not 6	-91 663	-24 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-325 409	-315 305
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 610 337</b>	<b>-1 325 906</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-126 575</b>	<b>93 107</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 865	-120 870
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-131 865</b>	<b>-120 870</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-258 440</b>	<b>-27 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-258 440</b>	<b>-27 763</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 068 945	9 394 354
Pågående nyanläggningar	Not 9	17 437	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 086 382</u>	<u>9 394 354</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>9 086 882</b></u>	<u><b>9 394 854</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		416	0
Övriga fordringar	Not 11	3 367	3 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	47 349	42 176
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>51 132</u>	<u>45 538</u>
Kassa och bank	Not 13	1 307 718	1 569 398
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 307 718</u>	<u>1 569 398</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 358 850</b></u>	<u><b>1 614 935</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>10 445 732</b></u>	<u><b>11 009 790</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	121 500	121 500
Fond för yttre underhåll	2 032 221	2 191 415
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 153 721</b>	<b>2 312 915</b>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	175 764	44 333
Årets resultat	-258 440	-27 763
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-82 676</b>	<b>16 570</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 071 045</b>	<b>2 329 485</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 542 000	2 001 085
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>542 000</b>	<b>2 001 085</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 393 817	6 136 100
Leverantörsskulder	155 860	302 176
Skatteskulder	10 557	5 920
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 44 657	47 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 227 796	187 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 832 687</b>	<b>6 679 220</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>8 374 687</b>	<b>8 680 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 445 732</b>	<b>11 009 790</b>

## 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).

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:	48 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 222 032	1 222 032
Hysesintäkt garage och bilplatser	119 579	122 955
Konsumtionsavgift el	333	0
Avsatt till inre fond	-3 240	-3 240
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 073	5 950
Övriga primära intäkter och ersättningar	71 312	71 316
	<b>1 415 089</b>	<b>1 419 013</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	68 673	0
	<b>68 673</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-223 568	-46 897
El	-60 432	-53 600
Uppvärmning	-96 747	-113 174
Vatten	-35 194	-50 422
Renhållning	-27 105	-23 065
Bevakningskostnader	-11 501	-8 246
TV, bredband, iptelefoni	-13 771	-13 761
Serviceavtal	-1 779	-1 740
Förvaltningskostnader	-150 362	-104 079
Försäkringar	-35 861	-31 260
Fastighetsskatt	-47 471	-41 013
Periodiskt underhåll	-159 194	-222 875
Övriga driftskostnader	-13 948	-6 904
	<b>-876 934</b>	<b>-717 036</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll bostäder	-2 400	0
Underhåll lokaler	-23 125	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-24 658	-12 250
Underhåll huskropp utvändigt	-109 011	-210 625
	<b>-159 194</b>	<b>-222 875</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 000	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-239 254	-225 030
Kostnader överlåtelse och pant	-3 967	-6 408
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-638	-519
Konsulter	-20 550	-2 750
Förbrukningsinventarier	-24 616	0
Medlemsavgifter HSB	-14 475	-14 475
Stämma och styrelse	-1 831	0
	<b>-316 331</b>	<b>-268 807</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-68 180	-17 250
Revisionsarvode	-1 800	-1 200
Sociala avgifter	-21 683	-6 308
	<b>-91 663</b>	<b>-24 758</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-321 140	-311 036
Markanläggningar	-4 269	-4 269
	<b>-325 409</b>	<b>-315 305</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 907 019	14 824 141
Årets investering byggnader	0	102 064
Ingående anskaffningsvärde mark	56 200	56 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	85 379	85 379
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 048 598</b>	<b>15 067 784</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 630 764	-5 338 914
Årets avskrivningar byggnader	-321 140	-311 036
Ingående avskrivningar markanläggningar	-23 479	-19 210
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 269	-4 269
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 979 653</b>	<b>-5 673 430</b>

**Utgående redovisat värde**

9 068 945 9 394 354

Redovisade värden byggnader	8 955 114	9 276 255
Redovisade värden mark	56 200	56 200
Redovisade värden markanläggningar	57 631	61 900

**Fastighetsbeteckning:** Karmen 3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1977	12 600 000	4 404 000	17 004 000	17 600 000
Lokaler		375 000	433 000	808 000	0
		<b>12 975 000</b>	<b>4 837 000</b>	<b>17 812 000</b>	<b>17 600 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	10 118 000	10 118 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 118 000</b>	<b>10 118 000</b>

**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering	17 437	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>17 437</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser uppförande av miljöstation och planeras vara klart under 2023 till en total utgift av 447 500 kr.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	3 367	3 362
	<b>3 367</b>	<b>3 362</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 349	42 176
	<b>47 349</b>	<b>42 176</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 KASSA OCH BANK</b>		
Swedbank	1 307 718	1 569 398
	<b>1 307 718</b>	<b>1 569 398</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,11%	2023-12-01	1 435 085	32 616
Stadshypotek	1,36%	2024-10-30	566 000	24 000
Stadshypotek	3,00%	2023-01-30	5 934 732	144 752
			<b>7 935 817</b>	<b>201 368</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>542 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				24 000
Lån som ska konverteras inom ett år				7 369 817
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>7 393 817</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				805 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 928 977
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Medlemmars inre fond	44 657	47 877
	<b>44 657</b>	<b>47 877</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna sociala avgifter	10 674	377
Upplupna räntekostnader	30 957	17 144
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 331	109 605
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 834	60 021
	<b>227 796</b>	<b>187 147</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anette Karlsson

.....  
Mats Eriksson

.....  
Mats Fredriksson

.....  
Patric Larsson

.....  
Roy Jordskogen

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

Mikael Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Spånet i Karlstad, org.nr: 773200-1297

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Spånet 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 Spånet 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 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 revisionsmed 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

.....  
Mikael Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB BRF SPÅNET I KARLSTAD signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANETTE KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 18:36:49



**PATRIC LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:27:20



**ROY JORDSKOGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 07:57:26



**MATS FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 18:11:10



**MATS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:49:37



**MIKAEL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 11:32:17



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:12:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB BRF SPÅNET I KARLSTAD signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 11:32:51



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:14:09

