



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Kontrollanten i Karlstad



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**319 kr/kvm**



**ENERGIKOSTNAD**  
**150 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3201 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**4%**



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.



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSVIGT**  
**755 kr/kvm**

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kontrollanten med säte i Karlstad kommun org.nr. 716411-2299 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KONTROLLANTEN 2	1984-07-31	1953

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse. 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>
11	lokaler (hyresrätt)	116
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7406
16	garageplatser	306
20	p-platser	0
<b>Totalt 173 objekt</b>		<b>7828</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 72 st 2 rok, 33 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alf Persson	Ordförande
Leif Svensson	Ledamot
Johnny Skoglund	Ledamot
Mats Eriksson	Ledamot
Sofia Isaksson	Ledamot
Jasmin Sajadi	Ledamot
Jan Åke Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alf persson, Sofia Isaksson, Johnny Skoglund och Jan Åke Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Alf Persson, Johnny Skoglund, Sofia Isaksson och Jasmin Sajadi.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lukas Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedare har varit Ronnie Jonsson, vald till valberedningens ordförande av föreningsstämman, samt Ragnhild Herrmann, utsedd 2022-06-29 av styrelsen, enligt av föreningsstämman erhållet mandat.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har varit oförändrad under räkenskapsåret.

En förändring av årsavgiften med +2,8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som är ett mycket viktigt verktyg och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond så som föreskrivs i gällande stadgar.

Föreningens verksamhet under räkenskapsåret har, trots mindre efterverkningar av covid-19 pandemin, i stort sett återgått till det mera normala. Så kunde t.ex. årsstämman utan hinder genomföras med medlemmarna fysiskt närvarande. Dock har andra händelser i vår omvärld (t.ex. kriget i Ukraina) påverkat oss och vår verksamhet bland annat genom stora prisökningar på varor och tjänster som driver på en ökande inflation. Riksbankens försök att dämpa detta genom att höja styrräntan har ännu inte gett förväntat resultat. Dock är vår förening väl rustad genom avtal om fasta, låga elpriser och fasta räntor på lån i ytterligare något år.

Det pågående kriget i Ukraina och andra händelser har vidare påmint oss alla om vikten av att hålla våra skyddsrum i ett skick som innebär att de kan iordningsställas och användas inom 48 timmar efter att MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har meddelat att landet befinner sig i krisläge. Föreningen har 4 st skyddsrum.

Styrelsens ledamöter har under verksamhetsåret arbetat målmedvetet med såväl ekonomi som trygghet, säkerhet och trivsel för föreningens medlemmar. I detta arbete deltar också Mats Eriksson som fortsatt är föreningens HSB-ledamot och som med sina kunskaper och långa erfarenhet ger värdefullt stöd till övriga ledamöter i styrelsearbetet.

*Stadgeenlig besiktning:* Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 7 september 2022. Besiktningen ligger till grund för vilka åtgärder som är aktuella för föreningens underhålls- och investeringsplan.

*Löpande underhåll och reparationer:* Arbetet med att förbättra utemiljön har fortsatt under året. Bl.a. har en trappnergång till

cykelrum i källarplanet i hus nr 25 lagts om för att minska risken för olycksfall. Plattsättning utefter husgrunder och under balkonger mot gården för hus 25 A-B och 21 A-B för att bl.a. underlätta för robotgräsklipparna har utförts. Anordning för skydd mot fåglar på balkonger på våning 3 i alla byggnader har monterats. Omfattande åtgärder mot luktöverföring mellan lägenheter i korridor 23 E har åtgärdats.

Vissa mindre, oförutsedda reparationer har också utförts under året. Exempel på sådana reparationer är översyn av maskinutrustning i tvättstugor. Reparationer som utförts i lägenheter handlar oftast om justering av radiatorer, rensning av vattenlås, mindre läckage i blandare och liknande arbeten.

*Underhållsplan/planerat underhåll:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan, daterad 2008-09-16 som är upprättad av HSB Värmland. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt. Planen uppdaterades och reviderades senast 2022-09-14 efter den årliga fastighetsbesiktningen.

Under året har planerad OVK-besiktning (OVK= Obligatorisk Ventilationskontroll) utförts i alla föreningens lägenheter. Sotning av öppna spisar med separata skorstenskanaler som finns i 9 st av föreningens lägenheter har genomförts. Vidare har gamla utemöbler för pergolas och uteplatser ersatts av nya möbler enligt plan.

*Energiförbrukning:* Energiprestanda för våra byggnader var 95 kWh/kvm och år för hus 19. Motsvarande prestanda för hus 21 och 23 var 85 kWh/kvm och 72 kWh/kvm, när den senaste energideklarationen genomfördes 2018-01-19. Det innebär att hus nr 25 har energiklass B, medan övriga hus har energiklass C. Boverkets krav för nyproduktion vid samma tid var 100 kWh/kvm och år. Energideklarationen är giltig till 2028-01-19.

*Framtida, planerat underhåll och investeringar:* För 2023 planeras bl.a projektering av ca 10 st nya biluppställningsplatser förberedda för laddstolpar, ytterligare utveckling av utemiljön, omdisponering av vissa befintliga utrymmen, underhållsspolning av avloppssystem, och fuktstatusbesiktning av kök och badrum samt kontroll av brandvarnare. Beräknad kostnad totalt ca 1,2 milj kr.

*Finansiering:* Planerade åtgärder beräknas i sin helhet bli finansierade med egna medel. Endast för större, framtida investeringar övervägs lånefinansiering.

*Framtida utveckling:* Styrelsen strävar efter att HSB Brf Kontrollanten ska vara delaktig i och aktivt bidra till närområdets utveckling genom att ytterligare utveckla vår egen verksamhet och fortsatt vara ett attraktivt och självklart alternativ för den som vill ha ett tryggt och trivsamt boende i en välskött bostadsrättsförening med stabil ekonomi på Norrstrand i Karlstad.

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

Föreningen har under tidigare år genomfört investeringar och andra viktiga åtgärder enligt följande

Årtal	Ändamål
2011	Uppförande av 2 st sophus
2015	Målningsarbeten i trapphus
2016	Anskaffning av 3 st robotgräsklippare
2016	Inglasning av balkonger
2016	Installation av nya el-centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare
2017	Nya armaturer med ledbelysning i trapphus och källarutrymmen
2018	Installation av solceller och övergång till individuell mätning och debitering av el (IMD)
2019	Installation av fasadbelysning för lägenheter med uteplats i markplan
2019	Installation av värmepumpar för bergvärme och frånluftsåtervinning
2021	Installation av nytt passersystem färdigställt
2021	Färdigställning av pergolas, uppsättning av flaggstänger och installation av markbelysning
2022	Förbättring av utemiljö, upprustning av skyddsrum, projektarbete för nya bilplatser, inredning av nytt kontor för möten och föreningsverksamhet

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

Årtal	Ändamål
2023	Ytterligare upprustning och förbättring av den yttre miljön, underhållsspolning av avloppssystem, fuktstatusbesiktning i kök och badrum, eventuell installation av digitala informations- och bokningstavlor
2024	Eventuellt byte av maskinutrustning i tvättstugor nr 1 och 3, eventuellt byte av lägenhetsdörrar och portar
2025	Eventuellt byte av maskinutrustning i tvättstuga nr 5 och 7
2026	Byte av stolpar och armaturer för utomhusbelysning
2027	Byte av hängrännor och stuprör

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 (8) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163 varav röstberättigade medlemmar 126 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	319	300	337	308	313
Skuldsättning, kr/kvm	3 201	3 648	3 725	3 840	3 558
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	150	143	143	145	150
Driftskostnad, kr/kvm	475	602	746	671	543
Årsavgifter, kr/kvm	755	755	755	755	755
Totala intäkter, kr/kvm	836	836	842	833	820
Nettoomsättning, tkr	6 088	6 275	6 330	6 237	6 171
Resultat efter finansiella poster, tkr	772	-152	-1 133	-719	190
Soliditet, %	44	40	40	38	41

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	4 443 999	0	0	4 443 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 142 016	0	0	5 142 016
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 556 339	0	749 514	10 305 853
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>19 142 354</b>	<b>0</b>	<b>749 514</b>	<b>19 891 868</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	197 404	-151 555	-749 514	-703 664
Årets resultat, kr	-151 555	151 555	772 197	772 197
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>45 849</b>	<b>0</b>	<b>22 683</b>	<b>68 533</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 188 203</b>	<b>0</b>	<b>772 197</b>	<b>19 960 401</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 291 824 kr samt ianspråktagande skett med 542 310 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	45 850
Årets resultat, kr	772 197
Reservation till underhållsfond, kr	-1 291 824
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	542 310
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>68 533</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>68 533</b>

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive 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	6 330 969	6 275 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 498	10 305
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 341 467</b>	<b>6 285 514</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 412 225	-4 296 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-497 581	-416 668
Personalkostnader	Not 6	-375 712	-391 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 083 485	-1 091 830
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 369 004</b>	<b>-6 197 034</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>972 464</b>	<b>88 480</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 136	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 402	-240 138
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-200 266</b>	<b>-240 034</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>772 197</b>	<b>-151 555</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>772 197</b>	<b>-151 555</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>772 197</b>	<b>-151 555</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	41 783 429	42 859 765
Inventarier och installationer	Not 9	16 683	23 833
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 800 113</b>	<b>42 883 598</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 800 613</b>	<b>42 884 098</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 340
Övriga fordringar	Not 11	8 711	16 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	138 184	125 789
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146 895</b>	<b>145 968</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 365 698	5 130 086
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 365 698</b>	<b>5 130 086</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 512 593</b>	<b>5 276 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 313 205</b>	<b>48 160 153</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 586 015	9 586 015
Fond för yttre underhåll		10 305 853	9 556 339
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>19 891 868</u>	<u>19 142 354</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-703 664	197 404
Årets resultat		772 197	-151 555
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>68 533</u>	<u>45 850</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 960 402</u>	<u>19 188 204</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 617 500	24 077 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>23 617 500</u>	<u>24 077 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		460 000	3 359 000
Leverantörsskulder		229 838	469 235
Skatteskulder		40 708	31 970
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	266 427	279 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	738 331	755 068
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 735 304</u>	<u>4 894 449</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>25 352 804</u>	<u>28 971 949</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 313 205</u>	<u>48 160 153</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).

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:	115 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 826 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 594 832	5 594 832
Avgift Balkongtillägg	162 000	162 000
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1 132
Hysesintäkt lokaler	64 857	78 816
Hysesintäkt garage och bilplatser	148 416	149 016
Hysesintäkt övrigt (förråd)	5 500	3 600
Konsumtionsavgift el	208 754	234 756
Försäljning egen producerad el	32 644	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 876	15 481
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 776	23 321
Övriga fakturerade kostnader	750	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	80 564	14 518
	<b>6 330 969</b>	<b>6 275 209</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	10 498	10 305
	<b>10 498</b>	<b>10 305</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-210 094	-362 744
El	-414 067	-399 251
Uppvärmning	-451 774	-448 604
Vatten	-262 073	-277 142
Renhållning	-162 366	-204 983
Bevakningskostnader	-23 721	-13 468
TV, bredband, iptelefoni	-318 903	-315 567
Serviceavtal	-58 595	-2 640
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 492	-7 910
Förvaltningskostnader	-605 358	-548 568
Försäkringar	-107 604	-102 913
Fastighetsskatt	-195 626	-196 464
Periodiskt underhåll	-542 311	-1 315 031
Övriga driftskostnader	-53 242	-101 628
	<b>-3 412 225</b>	<b>-4 296 914</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll lokaler	-121 525	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-5 063
Underhåll installationer	-27 363	-218 599
Underhåll huskropp utvändigt	-208 464	-893 591
Underhåll mark och utemiljö	-173 130	-197 779
Underhåll övrigt	-11 830	0
	<b>-542 311</b>	<b>-1 315 031</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-13 500	-18 200
Övriga förvaltningskostnader	-216 892	-228 306
Kostnader överlåtelse och panter	-22 088	-23 114
Föreningsverksamhet	-5 695	-1 192
Kontorsutrustning och -material	-3 183	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 305	-6 908
Konsulter	-92 400	-4 275
Förbrukningsinventarier	-73 293	-67 301
Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
Stämma och styrelse	-7 875	-10 822
Arrende, hyra, leasing	-800	0
	<b>-497 581</b>	<b>-416 668</b>

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-144 175	-124 400
Löner för anställda	0	-30 000
Vicevärdsarvode	-150 000	-144 000
Övriga arvoden	-28 000	-33 500
Revisionsarvode	-6 000	-5 000
Sociala avgifter	-47 537	-54 722
	<b>-375 712</b>	<b>-391 622</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 044 401	-1 044 401
Markanläggningar	-31 935	-37 574
Installationer och inventarier	-7 150	-9 856
	<b>-1 083 485</b>	<b>-1 091 830</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 836 633	58 836 633			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 620 000	1 620 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	666 917	666 917			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 123 550</b>	<b>61 123 550</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-17 782 568	-16 738 168			
Årets avskrivningar byggnader	-1 044 401	-1 044 401			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-481 217	-443 643			
Årets avskrivningar markanläggningar	-31 935	-37 574			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 340 121</b>	<b>-18 263 785</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 783 429</b>	<b>42 859 765</b>			
Redovisade värden byggnader	40 009 664	41 054 065			
Redovisade värden mark	1 620 000	1 620 000			
Redovisade värden markanläggningar	153 765	185 700			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Kontrollanten 2				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1987	66 000 000	23 400 000	89 400 000	87 000 000
Lokaler		972 000	776 000	1 748 000	507 000
		<b>66 972 000</b>	<b>24 176 000</b>	<b>91 148 000</b>	<b>87 507 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				46 466 000	46 466 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>46 466 000</b>	<b>46 466 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	226 664	226 664
Utgående anskaffningsvärden	226 664	226 664
Ingående avskrivningar	-202 831	-192 975
Årets avskrivningar	-7 150	-9 856
Utgående avskrivningar	-209 981	-202 831
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 683</b>	<b>23 833</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

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

	2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	8 711	8 706		
Övriga fordringar	0	8 134		
	<b>8 711</b>	<b>16 840</b>		
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring	0	222		
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	9 471		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	54 276	50 944		
Förutbetalad bevakning, larm	6 806	10 301		
Upplupen intäkt el, värme, vatten	52 578	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 524	54 851		
	<b>138 184</b>	<b>125 789</b>		
<b>Not 13 KASSA OCH BANK</b>				
Swedbank	3 365 698	5 130 086		
	<b>3 365 698</b>	<b>5 130 086</b>		
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		Nästa års		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Nordea	0,71%	2024-09-18	18 262 500	200 000
Nordea	0,78%	2025-09-17	5 815 000	260 000
			<b>24 077 500</b>	<b>460 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>23 617 500</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				460 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>460 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 840 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				21 777 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Mervärdeskatt	6 585	0		
Personalens källskatt	24 480	21 577		
Medlemmars inre fond	235 362	257 599		
	<b>266 427</b>	<b>279 176</b>		



2022-12-31

2021-12-31

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	36 800	10 800
Upplupna sociala avgifter	27 029	16 209
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	152 877	179 938
Upplupna räntekostnader	486	0
Upplupen revision	16 775	16 400
Upplupn revisor förtoendevald	6 000	5 000
Upplupen reparationskostnad	0	54 163
Förutbetalda årsavgifter och hyror	486 701	472 558
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 663	0
	<b>738 331</b>	<b>755 068</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Alf Persson

.....  
Jasmin Sajadi

.....  
Johnny Skoglund

.....  
Leif Svensson

.....  
Mats Eriksson

.....  
Sofia Isaksson

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

.....  
Lukas Larsson  
Revisor vald av föreningsstämman

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad, org.nr: 716411-2299

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kontrollanten 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 Kontrollanten 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

.....  
Lukas Larsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**ALF PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:25:35



**LEIF SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:31:43



**SOFIA ISAKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 17:11:27



**JOHNNY SKOGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 15:42:27



**MATS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 11:50:10



**JASMIN SAJADI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 12:01:53



**LUKAS LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 18:16:34



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 09:55:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**LUKAS LARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 18:18:33



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 09:56:58

