



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klara i Karlstad

Org.nr: 769612-6619

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

# HSB Brf Klara I Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**

**153 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**

**4651 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**

**7%**



**ENERGIKOSTNAD**

**164 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**

**Nej**



**ÅRSAVGIFT**

**706 kr/kvm**

**Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.**

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

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



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB BRF KLARA I KARLSTAD med säte i KARLSTAD org.nr. 769612-6619 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| BJÖRKEN 5 o 6          | 2005-06-08    | 1901                 |
| BJÖRKEN 6              | 2005-06-08    | 1902                 |
| <b>Totalt 2 objekt</b> |               |                      |

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 <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 10                      | lokaler (hyresrätt)                   | 239                      |
| 38                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2629                     |
| <b>Totalt 48 objekt</b> |                                       | <b>2868</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 15 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                       | Roll        | Fr.o.m.    |
|----------------------------|-------------|------------|
| Bo Lennart Asplund         | Ordförande  | 2022-06-16 |
| John Johansson             | HSB-Ledamot | 2017-11-23 |
| Gudrun Wiklund             | Ledamot     | 2022-06-16 |
| Thomas Sjögren             | Ledamot     | 2021-06-26 |
| Carina Blomqvist Liljegren | Ledamot     | 2021-06-26 |
| Helena Eriksson            | Ledamot     | 2022-06-16 |
| Henrik Andreasson          | Ledamot     | 2021-06-26 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Sjögren, Carina Blomqvist Liljegren samt Henrik Andreasson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: John Johansson, Bo Lennart Asplund, Thomas Sjögren, Henrik Andreasson.  
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Linda Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-20.

Under 2022 har ÄTA-arbete med höjning av balkongräckan, ny panel samt målningsarbeten utförts.

Föreningen redovisar ett underskott för 2022 samt ett negativt kassaflöde. Föreningen har dock redovisat överskott de senaste fem åren. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 beräknas föreningen få ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Över övriga kostnadsökningar beräknas hålla i sig varför ytterligare avgiftshöjningar inte går att utesluta.

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

| Årtal | Ändamål             |
|-------|---------------------|
| 2010  | Nybyggnad och fasad |

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

Under 2023 kommer OVK-åtgärder utföras till en kostnad av 87 500 kr.  
I övrigt är inga större åtgärder inplanerade.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 153   | 126   | 218   | 211   | 186   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 651 | 4 759 | 5 285 | 5 393 | 5 560 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 7     | 8     | 8     | 8     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 164   | 188   | 149   | 156   | 179   |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 532   | 493   | 372   | 392   | 356   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 706   | 706   | 719   | 720   | 719   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 685   | 699   | 701   | 706   | 705   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 965 | 1 964 | 2 010 | 2 023 | 2 022 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -119  | 25    | 199   | 114   | 252   |
| Soliditet, %                           | 58    | 58    | 56    | 55    | 54    |

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 15 695 848                 | 0                                                                      | 0                         | 15 695 848                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 1 538 220                  | 0                                                                      | 0                         | 1 538 220                  |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 213 123                  | 0                                                                      | -117 820                  | 2 095 303                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>19 447 191</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-117 820</b>           | <b>19 329 371</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -24 434                    | 25 211                                                                 | 117 820                   | 118 597                    |
| Årets resultat, kr                    | 25 211                     | -25 211                                                                | -118 531                  | -118 531                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>777</b>                 | <b>0</b>                                                               | <b>-711</b>               | <b>66</b>                  |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>19 447 968</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-118 531</b>           | <b>19 329 437</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 200 kr samt ianspråktagande skett med 283 020 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 | 777       |
| Årets resultat, kr                                  | -118 531  |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -165 200  |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 283 020   |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>66</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>66</b> |

Avsättningen till underhållsfonden överrensstämmer inte med upprättad underhållsplan pga begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsfonden skulle 207 942 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<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 964 716                | 1 964 013                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 0                        | 41 456                   |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>1 964 716</b>         | <b>2 005 469</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 294 305               | -1 157 261               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -305 924                 | -294 211                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -67 554                  | -91 656                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -274 675                 | -280 138                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-1 942 459</b>        | <b>-1 823 266</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>22 257</b>            | <b>182 202</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 33                       | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -140 821                 | -156 991                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>-140 788</b>          | <b>-156 991</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>-118 531</b>          | <b>25 211</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>-118 531</b>          | <b>25 211</b>            |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 32 508 206               | 32 782 881               |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <u>32 508 206</u>        | <u>32 782 881</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500                      | 500                      |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b><u>32 508 706</u></b> | <b><u>32 783 381</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                          |                          |
| Övriga fordringar                              | Not 10 | 79 630                   | 85 644                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 72 512                   | 67 091                   |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | <u>152 142</u>           | <u>152 735</u>           |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                          |                          |
| Kassa och bank                                 | Not 12 | 395 030                  | 626 235                  |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |        | <u>395 030</u>           | <u>626 235</u>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b><u>547 172</u></b>    | <b><u>778 970</u></b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b><u>33 055 878</u></b> | <b><u>33 562 351</u></b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 17 234 068        | 17 234 068        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 095 303         | 2 213 123         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 19 329 371        | 19 447 191        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 118 597           | -24 434           |
| Årets resultat                               |        | -118 531          | 25 211            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | 66                | 777               |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>19 329 437</b> | <b>19 447 968</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 9 345 976         | 13 338 476        |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 9 345 976         | 13 338 476        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 3 992 500         | 310 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 102 739           | 189 714           |
| Skatteskulder                                |        | 17 310            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 14 | 39 451            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 228 465           | 276 193           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | 4 380 465         | 775 907           |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>13 726 441</b> | <b>14 114 383</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>33 055 878</b> | <b>33 562 351</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:                | 120 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.

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 15 660 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

|                                                | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 1 855 560                | 1 855 560                |
| Årsavgiftsbortfall bostäder                    | 0                        | -45                      |
| Hysesintäkt lokaler                            | 24 882                   | 25 982                   |
| Konsumtionsavgift el                           | 72 640                   | 76 329                   |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter     | 10 387                   | 6 188                    |
| Övriga fakturerade kostnader                   | 1 250                    | 0                        |
| Övriga primära intäkter och ersättningar       | -3                       | -1                       |
|                                                | <b>1 964 716</b>         | <b>1 964 013</b>         |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                          |                          |
| Försäkringsersättning                          | 0                        | 41 456                   |
|                                                | <b>0</b>                 | <b>41 456</b>            |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -77 646                  | -231 422                 |
| El                                             | -125 285                 | -119 525                 |
| Uppvärmning                                    | -303 294                 | -328 490                 |
| Vatten                                         | -40 749                  | -89 770                  |
| Renhållning                                    | -44 144                  | -36 539                  |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -19 309                  | -18 858                  |
| Obligatoriska besiktningar                     | -44 875                  | 0                        |
| Serviceavtal                                   | -25 164                  | -21 442                  |
| Förvaltningskostnader                          | -164 536                 | -129 295                 |
| Försäkringar                                   | -62 375                  | -59 447                  |
| Fastighetsskatt                                | -83 717                  | -49 247                  |
| Periodiskt underhåll                           | -283 020                 | -56 250                  |
| Övriga driftskostnader                         | -20 191                  | -16 975                  |
|                                                | <b>-1 294 305</b>        | <b>-1 157 261</b>        |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                          |                          |
| Underhåll bostäder                             | -20 920                  | 0                        |
| Underhåll installationer                       | 0                        | -56 250                  |
| Underhåll huskropp utvändigt                   | -262 100                 | 0                        |
|                                                | <b>-283 020</b>          | <b>-56 250</b>           |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Extern revisionsarvode                         | -11 125                  | -10 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -232 391                 | -195 814                 |
| Kostnader överlåtelse och panter               | -9 942                   | -7 379                   |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto  | -12 421                  | -7 581                   |
| Konsulter                                      | -10 500                  | -54 288                  |
| Förbrukningsinventarier                        | -10 395                  | 0                        |
| Medlemsavgifter HSB                            | -19 150                  | -19 150                  |
|                                                | <b>-305 924</b>          | <b>-294 211</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Föreningen har ingen personal anställd         |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                          | -54 054                  | -70 785                  |
| Revisionsarvode                                | -5 950                   | -2 000                   |
| Sociala avgifter                               | -7 550                   | -18 871                  |
|                                                | <b>-67 554</b>           | <b>-91 656</b>           |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -274 675                 | -280 138                 |
|                                                | <b>-274 675</b>          | <b>-280 138</b>          |

2022-12-31 2021-12-31

## Not 8 BYGGNADER OCH MARK

## Ackumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 29 424 127        | 29 424 127        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 7 026 440         | 7 026 440         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>36 450 567</b> | <b>36 450 567</b> |

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 667 686        | -3 387 548        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -274 675          | -280 138          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 942 361</b> | <b>-3 667 686</b> |

## Utgående redovisat värde

32 508 206 32 782 881

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 25 481 766 | 25 756 441 |
| Redovisade värden mark      | 7 026 440  | 7 026 440  |

Fastighetsbeteckning: Björken 5

| Taxeringsvärde    | Värdeår   | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1969/2010 | 37 800 000        | 13 800 000        | 51 600 000        | 45 400 000        |
| Lokaler           |           | 476 000           | 560 000           | 1 036 000         | 944 000           |
|                   |           | <b>38 276 000</b> | <b>14 360 000</b> | <b>52 636 000</b> | <b>46 344 000</b> |

## Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 18 950 000        | 18 950 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>18 950 000</b> | <b>18 950 000</b> |

## Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

## Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto         | 77 167        | 77 088        |
| Övrig skattefordran | 0             | 6 093         |
| Mervärdesskatt      | 2 463         | 2 463         |
|                     | <b>79 630</b> | <b>85 644</b> |

## Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 67 791        | 62 375        |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 4 721         | 4 716         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0             | 0             |
|                                                     | <b>72 512</b> | <b>67 091</b> |

## Not 12 KASSA OCH BANK

|          |                |                |
|----------|----------------|----------------|
| Swedbank | 24 934         | 23 594         |
| SEB      | 370 096        | 602 641        |
|          | <b>395 030</b> | <b>626 235</b> |

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SEB Bolån    | 1,24%     | 2025-01-28 | 3 655 000         | 130 000                 |
| SEB Bolån    | 1,02%     | 2023-06-28 | 3 732 500         | 50 000                  |
| SEB Bolån    | 0,70%     | 2024-01-28 | 2 294 976         | 0                       |
| SEB Bolån    | 1,01%     | 2025-06-28 | 3 656 000         | 130 000                 |
|              |           |            | <b>13 338 476</b> | <b>310 000</b>          |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 345 976**

Nästa års amortering av långfristig skuld 260 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 732 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 992 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,02%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 240 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 788 476

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |          |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Personalens källskatt       | 10 009        | 0        |
| Arbetsgivaravgifter         | 6 077         | 0        |
| Övriga kortfristiga skulder | 23 365        | 0        |
|                             | <b>39 451</b> | <b>0</b> |

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 1 764          | 2 135          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 139 517        | 142 854        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 87 184         | 131 204        |
|                                                     | <b>228 465</b> | <b>276 193</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Lennart Asplund

Carina Blomqvist Liljegen

Gudrun Wiklund

Helena Eriksson

Henrik Andreasson

John Johansson

Thomas Sjögren

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

Linda Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor  
utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klara i Karlstad,  
org.nr: 769612-6619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klara 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Klara 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

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

.....  
Linda Nilsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**BO LENNART ASPLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:37:51



**CARINA BLOMQVIST LILJEGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 19:13:31



**GUDRUN WIKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 17:22:32



**HENRIK ANDREASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 09:58:34



**THOMAS SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 19:23:44



**HELENA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 13:35:14



**JOHN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 14:55:29



**LINDA NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 12:32:14



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 10:14:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**LINDA NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 12:35:43



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 10:14:59

