



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Krämarens i Molkom



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
350 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4521 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
129 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
705 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Krämarens i Molkom org.nr. 716411-1754 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MOLKOM 1:159	1988-10-01	1988

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 ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2466
22	p-platser	0
Totalt 54 objekt		2466

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carina Grass	Ordförande
Jan-Erik Edholm	Ledamot
Ev-Marie Nyström	Ledamot
Mikael Olsson	Ledamot
Joakim Sundström	Ledamot
Royne Skyman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carins Grass, Joakim Sundström och Ev-Marie Nyström. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carina Grass, Ev-Marie Nyström, Mikael Olsson och Joakim Sundström.



Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Margot Bredberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Lisbeth Blomqvist ordförande och Maj-Lis Jansson ledamot, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-01-01 med 2%. Månadsavgiften innefattar preliminär fjärrvärmekostnad, vatten och Kabel-TV. Fjärrvärmens avläses en gång om året och den preliminära avgiften bestäms utifrån var och ens förbrukning. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören.

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

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 i oktober 2022.

- Under året har det varit en vattenskada i lgh 1. Föreningens självrisk uppgick till 50 tkr.
- Bytt räckan på bilparkeringen

Inget planerat underhåll har utförts under året. Flera arbeten är beställda men inte utförda ännu pga leveransproblem.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

- HSB Värmland, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Fortum el och nät
- Molkom Biovärme, fjärrvärme
- Karlstad Kommun, vatten
- Telia, kabel-TV
- Folksam, fastighetsförsäkring

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015-2016	Fasadrenovering
2019-2020	Renovering samlingslokal
2019	Ny utrustning tvättstugan

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

- Markarbeten, plattläggning etc
- Lekparken, uppdatering, renovering
- Byte av gamla köksfläktar
- Tvättning av balkongräckens utsidor och fasader där behov finns
- Översyn av tak och värmepannor

Finansieras med egna medel ca 200-300 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	350	370	374	335	434
Skuldsättning, kr/kvm	4 521	4 634	4 748	4 850	4 964
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	129	138	120	153	148
Driftskostnad, kr/kvm	324	267	259	361	341
Årsavgifter, kr/kvm	705	692	692	678	678
Totala intäkter, kr/kvm	834	779	774	777	779
Nettoomsättning, tkr	1 964	1 920	1 910	1 915	1 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	602	652	816	397	654
Soliditet, %	32	30	26	23	21

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 949 996	0	0	1 949 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 895 066	0	722 286	3 617 352
S:a bundet eget kapital, kr	4 845 062	0	722 286	5 567 348
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-500 000	651 961	-722 286	-570 325
Årets resultat, kr	651 961	-651 961	601 698	601 698
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	151 961	0	-120 588	31 373
S:a eget kapital, kr	4 997 023	0	601 698	5 598 721

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 722 286 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	151 961
Årets resultat, kr	601 698
Reservation till underhållsfond, kr	-722 286
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	31 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	31 373

Avsättningen till underhållsfonden följer underhållsplanen exklusive stambyte.

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 963 916	1 920 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 171	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 057 087	1 920 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-732 549	-589 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 225	-113 168
Personalkostnader	Not 6	-163 992	-143 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 675	-261 675
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 273 442	-1 107 643
RÖRELSERESULTAT		783 645	812 569
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 953	-160 608
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-181 947	-160 608
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		601 698	651 961
ÅRETS RESULTAT		601 698	651 961

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 417 903	12 679 579
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 417 903</u>	<u>12 679 579</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 418 403</u>	<u>12 680 079</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 961
Övriga fordringar	Not 10	2 106	361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 820	33 877
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>38 926</u>	<u>38 199</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	4 773 874	4 185 993
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 773 874</u>	<u>4 185 993</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 812 800</u>	<u>4 224 192</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 231 204</u>	<u>16 904 270</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 949 996	1 949 996
Fond för yttre underhåll		3 617 352	2 895 066
Summa bundet eget kapital		5 567 348	4 845 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-570 325	-500 000
Årets resultat		601 698	651 961
Summa fritt eget kapital		31 373	151 961
Summa eget kapital		5 598 721	4 997 023
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 572 170	6 774 500
Summa långfristiga skulder		7 572 170	6 774 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 577 250	4 653 920
Leverantörsskulder		45 481	61 885
Skatteskulder		4 725	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	21 692	20 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	411 165	396 070
Summa kortfristiga skulder		4 060 313	5 132 748
Summa skulder		11 632 482	11 907 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 231 204	16 904 270

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: 90 år

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 55 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% 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	5 608 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 739 400	1 705 272
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 010	32 010
Konsumtionsavgift värme	137 245	130 816
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	46 080	46 080
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 180	6 426
Övriga primära intäkter och ersättningar	1	-392
	<u>1 963 916</u>	<u>1 920 212</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	93 171	0
	<u>93 171</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-153 469	-20 471
El	-46 948	-45 682
Uppvärmning	-216 539	-226 550
Vatten	-54 459	-66 889
Renhållning	-32 927	-24 700
TV, bredband, iptelefoni	-39 899	-37 081
Förvaltningskostnader	-105 554	-93 824
Försäkringar	-30 965	-29 529
Fastighetsskatt	-36 933	-31 954
Övriga driftskostnader	-14 857	-12 739
	<u>-732 549</u>	<u>-589 418</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-70 116	-63 847
Kostnader överlåtelse och panter	-7 514	-5 532
Föreningsverksamhet	-1 115	-825
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 254	-4 532
Förbrukningsinventarier	-2 011	-11 619
Medlemsavgifter HSB	-16 600	-16 600
Stämma och styrelse	-2 615	-213
	<u>-115 225</u>	<u>-113 168</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-91 684	-79 216
Vicevärdsarvode	-30 567	-27 023
Revisionsarvode	-2 840	-2 728
Sociala avgifter	-38 901	-34 416
	<u>-163 992</u>	<u>-143 383</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-261 675	-261 675

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 420 023	22 420 023
Ingående anskaffningsvärde mark	1 182 000	1 182 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 602 023	23 602 023

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 422 444	-5 160 769
Årets avskrivningar byggnader	-261 675	-261 675
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 684 120	-5 422 444

Nedskrivning byggnader	-5 500 000	-5 500 000
------------------------	------------	------------

Utgående redovisat värde **12 417 903** **12 679 579**

Redovisade värden byggnader	11 235 903	11 497 579
Redovisade värden mark	1 182 000	1 182 000

Fastighetsbeteckning: Molkom 1:159

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	10 000 000	2 311 000	12 311 000	10 649 000
		10 000 000	2 311 000	12 311 000	10 649 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	20 498 000	20 498 000
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter **20 498 000** **20 498 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 106	107
Övrig skattefordran	0	254
	2 106	361

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	33 908	30 965
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 912	2 912
	36 820	33 877

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank	4 773 874	4 185 993
----------	-----------	-----------

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1,35%	2023-06-30	3 387 250	89 000
Danske Bank	3,54%	2027-09-30	4 374 920	101 000
Danske Bank	1,20%	2024-04-02	3 387 250	89 000
			11 149 420	279 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 572 170
Nästa års amortering av långfristig skuld				190 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 387 250
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 577 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 116 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 754 420
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 500	681
Medlemmars inre fond	20 192	20 192
	21 692	20 873

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	91 684	81 840
Upplupna sociala avgifter	30 668	26 707
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	91 131	95 809
Upplupna räntekostnader	670	419
Upplupen revision	10 375	9 750
Upplupet arvode stämмоvald revisor	2 840	2 728
Förutbetalda årsavgifter och hyror	165 290	159 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 507	18 913
	411 165	396 070

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carina Grass

.....
Ev-Marie Nyström

.....
Jan-Erik Edholm

.....
Joakim Sundström

.....
Mikael Olsson

.....
Royne Skyman

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

.....
Margot Bredberg
Revisor vald av föreningsstämman

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Krämarens i Molkom, org.nr. 716411-1754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Krämarens i Molkom 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 Krämaren i Molkom 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

.....
Margot Bredberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

CARINA GRASS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:15:05



EV-MARIE NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:15:46



JAN-ERIK EDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:24:17



MIKAEL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:16:59



ROYNE SKYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:12:02



JOAKIM SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 19:16:56



MARGOT BREDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:04:06



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:27:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARGOT BREDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 16:02:31



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:28:53

