

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE  
250 kr/kvm



SKULDSÄTTNING  
2266 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET  
3%



ENERGIKOSTNAD  
114 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.



TOMTRÄTT  
JA



ÅRSAVGIFT  
751 kr/kvm

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

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141  
651 04 Karlstad tel. 054-198400, [www.hsb.se/varmland](http://www.hsb.se/varmland)



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening REPSLAGAREN I KARLSTAD med säte i KARLSTAD org.nr. 716411-2406 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
UTTERN 10	Karlstads kommun	10 år	2024-01-01	1936
UTTERN 11	Karlstads Kommun	10 år	2024-01-01	1939
UTTERN 12	Karlstads Kommun	10 år	2024-01-01	1932
UTTERN 9	Karlstads Kommun	10 år	2024-01-01	1932

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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>
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3110
7	p-platser	0
14	lokaler (hyresrätt)	306

#### Totalt 64 objekt

**3416**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 16 st 2 rok, 20 st 3 rok, 1 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Larsson	Ordförande		
Georg Wireby	Ledamot		2023-02-17
Lars Nordgren	HSB-Ledamot	2022-08-26	
Anna-Lena Fjällman	Ledamot		
Roger Persson	Ledamot		
Adam Lööv	Ledamot		2022-10-11
Simon Lindström	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Larsson, Roger Persson och Anna-Lena Fjällman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Georg Wireby, Thomas Larsson, Anna-Lena Fjällman, Roger Persson.

Firman tecknas enligt ovan av 2 i förening.

Revisorer har varit: Kerstin Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Elin Eriksson (sammankallande) och Stefan Björn, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2027 till en kostnad av 10 610 Tkr.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-25.

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

Årtal	Ändamål
1984	Stamreovering
2001	Fönsterbyten
2014	Målning av fasad mot Hagaleden
2016	Målning av fasad mot gården
2017	Målning av källaren samt byte av ljusarmaturer till rörelsestyrd
2019	Nya balkongdörrar
2019	Byte fönster mot Hagaleden (bullerdämpande)
2019	Byte fjärrvärmeanläggning
2020	Källarfönster mot Hagaleden
2021	Ny miljöbod med återvinning
2022	Byte Porttelefonsystem (RCO)

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

Årtal	Ändamål
2023-24	Asfaltering-ombyggnad-innergård, ca 500 000 kr
2024	Fasad- och takmålning, ca 2 000 000kr
2025	Ytterdörrar entréer, ca 300 000 kr
2025	Renovering Trapphus + Byte av lägenhetsdörrar ca 1 000 000kr
2026	Renovering Hiss, ca 600 000 kr

Finansiering kommer till största delen ske med egna medel.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 53 st varav röstberättigade medlemmar 44 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	250	211	247	205	228
Skuldsättning, kr/kvm	2 266	2 312	2 357	1 945	1 983
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	114	117	102	121	127
Driftskostnad, kr/kvm	440	538	472	566	448
Årsavgifter, kr/kvm	751	751	751	751	751
Totala intäkter, kr/kvm	729	733	741	740	741
Nettoomsättning, tkr	2 484	2 504	2 532	2 526	2 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	294	-30	363	6	497
Soliditet, %	41	38	38	41	41

Förändringar fr.o.m 2021: Driftskostnader avviker från tidigare års nyckeltal, bla exkl Personalkostnader.

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 042 097	0	0	1 042 097
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 118 615	0	378 348	2 496 963
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 160 712</b>	<b>0</b>	<b>378 348</b>	<b>3 539 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 215 059	-30 072	-378 348	1 806 639
Årets resultat, kr	-30 072	30 072	294 355	294 355
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 184 987</b>	<b>0</b>	<b>-83 993</b>	<b>2 100 994</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 345 699</b>	<b>0</b>	<b>294 355</b>	<b>5 640 054</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 682 228 kr samt ianspråktagande skett med 303 880 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	2 184 987
Årets resultat, kr	294 355
Reservation till underhållsfond, kr	-682 228
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	303 880
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 100 994</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>2 100 994</b>

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exkl. stammar.

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 483 633	2 503 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 164	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 490 797</b>	<b>2 503 532</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 438 132	-1 793 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 720	-144 986
Personalkostnader	Not 6	-219 981	-239 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 390	-252 737
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 056 223</b>	<b>-2 430 646</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>434 574</b>	<b>72 886</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 219	-102 958
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-140 219</b>	<b>-102 958</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>294 355</b>	<b>-30 072</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>294 355</b>	<b>-30 072</b>



# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 524 144	10 781 534
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 524 144</u>	<u>10 781 534</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>		<u><b>10 524 644</b></u>	<u><b>10 782 034</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	890
Övriga fordringar	Not 10	10 580	11 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	145 504	140 692
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>156 084</u>	<u>153 026</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	3 224 983	3 125 778
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 224 983</u>	<u>3 125 778</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 381 067</b></u>	<u><b>3 278 804</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>13 905 711</b></u>	<u><b>14 060 837</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 042 097	1 042 097
Fond för yttre underhåll		2 496 963	2 118 615
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 539 060</u>	<u>3 160 712</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 806 639	2 215 059
Årets resultat		294 355	-30 072
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 100 994</u>	<u>2 184 987</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>5 640 054</b></u>	<u><b>5 345 699</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 588 097	2 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 588 097</u>	<u>2 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		155 000	5 898 097
Leverantörsskulder		140 550	440 798
Skatteskulder		5 191	6 810
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 100	4 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	374 719	364 939
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>677 560</u>	<u>6 715 138</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>8 265 657</b></u>	<u><b>8 715 138</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>13 905 711</b></u>	<u><b>14 060 837</b></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:

80 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 559 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 336 172	2 336 172
Hysesintäkt lokaler	112 272	116 209
Hysesintäkt garage och bilplatser	29 400	35 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 902
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 549	8 330
Övriga primära intäkter och ersättningar	240	5 519
	<b>2 483 633</b>	<b>2 503 532</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Återbäring LF	7 164	0
	<b>7 164</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-89 292	-170 601
Sotning	0	-700
El	-92 671	-80 752
Uppvärmning	-233 069	-241 420
Tomträttsavgäld	-232 140	-232 140
Vatten	-65 195	-76 385
Renhållning	-57 416	-48 418
TV, bredband, iptelefoni	-26 354	-26 340
Obligatoriska besiktningar	0	-37 625
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 661	-2 380
Förvaltningskostnader	-139 163	-189 370
Försäkringar	-75 448	-70 227
Fastighetsskatt	-71 357	-67 697
Periodiskt underhåll	-303 880	-499 867
Övriga driftskostnader	-48 487	-49 760
	<b>-1 438 132</b>	<b>-1 793 682</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 625	-9 965
Övriga förvaltningskostnader	-71 280	-68 426
Kostnader överlåtelse och panter	-6 980	-6 891
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 399	-5 290
Förbrukningsinventarier	-21 135	-22 338
Medlemsavgifter HSB	-21 275	-21 275
Stämma och styrelse	-1 026	0
Arrende, hyra, leasing	0	-10 800
	<b>-140 720</b>	<b>-144 986</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-69 767	-98 975
Vicevärdsarvode	-82 762	-82 263
Övriga arvoden	-13 808	-3 633
Revisionsarvode	-5 285	-1 904
Sociala avgifter	-48 359	-52 467
	<b>-219 981</b>	<b>-239 242</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-257 390	-252 737
	<b>-257 390</b>	<b>-252 737</b>

2022-12-31 2021-12-31

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

Ingående anskaffningsvärde byggnader 17 121 480 16 674 740

Årets investering byggnader 0 446 740

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 17 121 480 17 121 480****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -6 339 946 -6 087 210

Årets avskrivningar byggnader -257 390 -252 737

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -6 597 336 -6 339 946****Utgående redovisat värde 10 524 144 10 781 534**

Redovisade värden byggnader 10 524 144 10 781 534

**Fastighetsbeteckning:** Uttern 9-12

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1983/1984	32 800 000	19 366 000	52 166 000	48 560 000
Lokaler		604 000		604 000	496 000
		<b>33 404 000</b>	<b>19 366 000</b>	<b>52 770 000</b>	<b>49 056 000</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 16 035 000 16 035 000

**Summa ställda säkerheter 16 035 000 16 035 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

10 580

11 444

**10 580****11 444****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 81 982 75 448

Förutbetald kabel-TV och bredband 5 487 5 481

Förutbetald tomträttsavgäld 58 035 58 035

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 0 1 728

**145 504****140 692****Not 12 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken och Swedbank

3 224 983

3 125 778

**3 224 983****3 125 778**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,50%	2024-04-30	2 871 549	77 500
Stadshypotek	2,50%	2024-04-30	2 871 548	77 500
Stadshypotek	0,88%	2025-12-01	2 000 000	0
			<b>7 743 097</b>	<b>155 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 588 097</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				155 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>155 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,08%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				620 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 968 097

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	2 100	2 100
Övriga kortfristiga skulder	0	2 394
	<b>2 100</b>	<b>4 494</b>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	36 456	43 560
Upplupna sociala avgifter	13 653	15 886
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 804	51 810
Upplupna räntekostnader	11 964	14 057
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	213 747	201 505
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 095	28 121
	<b>374 719</b>	<b>364 939</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna-Lena Fjällman

.....  
Thomas Larsson  
Ordförande

.....  
Lars Nordgren

.....  
Roger Persson

.....  
Simon Lindström

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

Kerstin Olsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad, org.nr: 716411-2406

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Repslagaren 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 Repslagaren 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

.....  
Kerstin Olsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**THOMAS LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:12:50



**LARS NORDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:28:58



**SIMON LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 08:14:22



**ANNA-LENA FJÄLLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:23:54



**ROGER PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 21:35:50



**KERSTIN OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:09:19



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:32:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**KERSTIN OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 12:59:32



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:33:26

