



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

## HSB Brf Loke i Karlstad



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**272 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**4941 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**8%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**129 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSVIGT**  
**690 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB BRF Loke i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 716411-2752 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
LOKE 4	1986-09-23	1990

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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>
3	lokaler (hyresrätt)	230
28	garageplatser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2822
<b>Totalt 70 objekt</b>		<b>3052</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Loke S:1	Samfällighet	717907-0920	28	Parkeringsanläggning i två plan som delas av samfällighetens 6 medlemmar.

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Börje Holmberg	Ordförande	2021-06-01	
Solveig Sandberg	Ledamot	2022-05-03	
Marieanne Malm	Ledamot	2018-03-06	
Åke Jansson	Ledamot	2019-05-24	
Lisa Karlton	Ledamot	2019-05-24	2022-05-03
Maxim Khokhlov	Ledamot	2017-11-23	
Jennifer Johansson	Ledamot	2021-02-26	
Pontus Blomberg	Ledamot	2021-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Holmberg, Maxim Khokhlov, Marianne Malm och Pontus Blomberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Börje Holmberg, Marieanne Malm, Åke Jansson och Maxim Khokhlov.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Poul Hovgaard vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Petrus Olofsson och Lennart Asplund valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26 och genomfördes genom poströstning. 23 röstberättigade medlemmar poströstade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En höjning av årsavgiften med 2% per 2023-04-01 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 den 2022-09-08.

Under året har föreningen installerat solceller och IMD efter beslut på extrastämma 2021-12-07. Investeringen uppgick till 660 tkr.

Under året har även följande underhåll genomförts:

- Byte av friskluftsventiler i samtliga lägenheter.
- Ombyggnation och rensning av ventilation i samtliga soprum i fastigheten.
- Mindre reparationer och renoveringar i förskolans lokaler.
- Målning av träkonstruktioner på innergården.
- Översyn och byte av frånluftsventiler i samtliga lägenheter med besiktning.
- Grovstädning våningsplan.
- Låsbyten i fastigheten.

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

Årtal	Ändamål
2022	Installation och tagandet i drift av solceller och ombyggnation av elcentralen
2021	Målning och renovering av tvättstugan
2021	Byte av utebelysning på VG9
2021	Byte av torkfläkt i tvättstuga
2021	Uppbyggnation av passagesystem i fastigheten
2021	Förstärkning av taket inför installation av solceller
2018	Ombyggnation yttre miljö innergården
2016	Byte av cirkulationspump. Installation av elysator
2015	Förbättring taksäkerhet, isolering av vind

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning av plåttaket och tillhörande konstruktioner
2023	Byte av våningsarmaturer på Värmlandsgatan 9
2023	Fortsatt renovering av förskolelokaler

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	272	285	324	306	302
Skuldsättning, kr/kvm	4 941	5 060	5 169	5 270	5 363
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	129	104	87	96	90
Driftskostnad, kr/kvm	414	391	285	377	324
Årsavgifter, kr/kvm	690	690	691	691	691
Totala intäkter, kr/kvm	792	767	751	750	750
Nettoomsättning, tkr	2 416	2 341	2 292	2 288	2 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	272	392	633	333	536
Soliditet, %	48	46	45	43	42

**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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 999 996	0	0	5 999 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 858 952	0	30 193	2 889 145
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 858 948</b>	<b>0</b>	<b>30 193</b>	<b>8 889 141</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 295 525	391 780	0	4 657 113
Årets resultat, kr	391 780	-391 780	0	272 401
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 687 305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 929 514</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 546 253</b>	<b>0</b>	<b>30 193</b>	<b>13 818 655</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 219 807 kr. Reservationen till underhållsfonden beräknas exklusive kostnad för stambyte.

## 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	4 687 306
Årets resultat, kr	272 401
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	219 807
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 929 514</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>4 929 514</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 416 368	2 341 042
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 416 368</b>	<b>2 341 042</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 146 380	-988 245
Övriga externa kostnader	Not 4	-315 999	-305 967
Personalkostnader	Not 5	-166 152	-153 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-337 936	-320 417
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 966 467</b>	<b>-1 768 424</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>449 901</b>	<b>572 618</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 584	5 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 084	-185 863
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-177 500</b>	<b>-180 837</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>272 401</b>	<b>391 780</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>272 401</b>	<b>391 780</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 817 189	26 494 460
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	10 688
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>26 817 189</u>	<u>26 505 148</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	673 193	673 193
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>673 193</u>	<u>673 193</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>27 490 382</b></u>	<u><b>27 178 341</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	166 604	2 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 646	90 330
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>272 250</u>	<u>92 878</u>
Kassa och bank	Not 12	1 594 908	2 232 809
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 594 908</u>	<u>2 232 809</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 867 158</b></u>	<u><b>2 325 687</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>29 357 540</b></u>	<u><b>29 504 027</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	5 999 996	5 999 996
Fond för yttre underhåll	2 889 145	2 858 952
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 889 141</b>	<b>8 858 948</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 657 113	4 295 525
Årets resultat	272 401	391 780
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 929 513</b>	<b>4 687 306</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 818 654</b>	<b>13 546 254</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 443 678	4 847 717
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 443 678</b>	<b>4 847 717</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 637 507	10 594 288
Leverantörsskulder	100 383	130 033
Skatteskulder	5 046	4 901
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 6 425	5 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 345 846	374 995
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 095 208</b>	<b>11 110 057</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>15 538 886</b>	<b>15 957 774</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 357 540</b>	<b>29 504 027</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:	30 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 upp gick vid årets slut till	17 122 tkr
--	------------

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 948 512	1 948 512
Hysesintäkt lokaler	286 704	286 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	93 300	92 800
Konsumtionsavgift el	36 105	0
Försäljning egenproducerad el	18 534	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 348	12 376
Övriga fakturerade kostnader	24 265	400
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 600	250
	<b>2 416 368</b>	<b>2 341 042</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-102 105	-112 543
El	-148 647	-75 995
Uppvärmning	-156 276	-168 825
Vatten	-89 271	-71 227
Renhållning	-61 401	-56 137
TV, bredband, iptelefoni	-25 460	-25 482
Serviceavtal	-17 245	-670
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 750	-9 383
Förvaltningskostnader	-146 441	-147 922
Försäkringar	-72 034	-68 651
Fastighetskatt	-82 651	-78 141
Periodiskt underhåll	-219 878	-158 509
Övriga driftskostnader	-15 220	-14 761
	<b>-1 146 380</b>	<b>-988 245</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll bostäder	-20 680	0
Underhåll lokaler	-50 341	0
Underhåll tvättstuga	0	-71 268
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-55 750
Underhåll installationer	-51 433	-31 491
Underhåll huskropp utvändigt	-46 619	0
Underhåll mark och utemiljö	-50 807	0
	<b>-219 878</b>	<b>-158 509</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 875	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-197 909	-196 869
Kostnader överlåtelse och panter	-4 465	-12 729
Kontorsutrustning och -material	0	-260
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 104	-3 389
Konsulter	-7 563	0
Förbrukningsinventarier	-15 190	-7 885
Medlemsavgifter HSB	-19 575	-19 575
Stämma och styrelse	-5 918	-4 862
Arrende, hyra, leasing	-50 400	-50 400
	<b>-315 999</b>	<b>-305 967</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Under året har medlemmar i föreningen utfört mindre tjänster åt föreningen mot fastställd ersättning. Föreningen har ingen anställd personal.		
Arvode till styrelsen	-76 330	-88 298
Löner för anställda	-59 986	-30 973
Övriga arvoden	-3 864	-8 062
Övriga personalkostnader	-74	0
Revisionsarvode	-1 932	-1 904
Sociala avgifter	-23 966	-24 559
	<b>-166 152</b>	<b>-153 795</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-287 428	-269 909
Markanläggningar	-50 508	-50 508
	<b>-337 936</b>	<b>-320 417</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 609 366	35 434 928			
Omklassificering	10 688	0			
Årets investering byggnader	649 977	163 750			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 732 500	1 732 500			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 600 245	1 600 245			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 592 088</b>	<b>38 931 423</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-12 149 931	-11 880 022			
Årets avskrivningar byggnader	-287 428	-269 909			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-287 032	-236 524			
Årets avskrivningar markanläggningar	-50 508	-50 508			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 774 899</b>	<b>-12 436 963</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 817 189</b>	<b>26 494 460</b>			
Redovisade värden byggnader	23 832 673	23 448 747			
Redovisade värden mark	1 732 500	1 732 500			
Redovisade värden markanläggningar	1 262 705	1 313 213			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Loke 4					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1990	34 000 000	15 400 000	49 400 000	41 400 000
Lokaler		1 751 000	590 000	2 341 000	2 124 000
		<b>35 751 000</b>	<b>15 990 000</b>	<b>51 741 000</b>	<b>43 524 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning				28 296 000	28 296 000
varav i eget förvar				-8 289 000	-8 289 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>20 007 000</b>	<b>20 007 000</b>
<b>Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar				10 688	87 500
Årets Investering				0	86 938
Omklassificering till Byggnader och mark				-10 688	-163 751
Utgående värde pågående nyanläggningar				<b>0</b>	<b>10 688</b>
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB				500	500
Övriga värdepappersinnehav				672 693	672 693
				<b>673 193</b>	<b>673 193</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto				5 503	2 548
Momsfordran				161 101	0
				<b>166 604</b>	<b>2 548</b>

	2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 646	90 330		
	<b>105 646</b>	<b>90 330</b>		
<b>Not 12 KASSA OCH BANK</b>				
Swedbank företagskonto	431 595	478 079		
SBAB	663 313	1 754 730		
SBAB bunden placering	500 000	0		
	<b>1 594 908</b>	<b>2 232 809</b>		
<b>Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Nästa års</b>		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
SBAB	4,10%	2025-09-10	4 839 438	117 599
SBAB	2,58%	2023-10-11	5 402 309	117 599
SBAB	0,92%	2024-09-25	4 839 438	117 599
			<b>15 081 185</b>	<b>352 797</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>9 443 678</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				117 599
Lån som ska konverteras inom ett år				5 402 309
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 519 908</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 411 188
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 317 200
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Personalens källskatt	2 257			2 440
Arbetsgivaravgifter	768			0
Övriga kortfristiga skulder	3 400			3 400
	<b>6 425</b>			<b>5 840</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna sociala avgifter	9 716	11 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	199 845	178 842
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 285	184 903
	<b>345 846</b>	<b>374 995</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Börje Holmberg  
Ordförande

.....  
Åke Jansson

.....  
Marieanne Malm

.....  
Maxim Khokhlov

.....  
Pontus Blomberg

.....  
Solveig Sandberg

.....  
Jennifer Johansson

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

Poul Hovgaard  
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad,  
org.nr: 716411-2752

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Loke 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 och kassaflöde 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 Loke 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

.....  
Poul Hovgaard  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**BÖRJE HOLMBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:23:17



**ÅKE JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 13:22:00



**MAXIM KHOKHLOV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:36:42



**SOLVEIG SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:20:10



**JENNIFER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 14:51:20



**PONTUS BLOMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 07:04:07



**MARIEANNE MALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 10:18:09



**POUL HOVGAARD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:16:54



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:36:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**POUL HOVGAARD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:20:13



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 19:37:04

