

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF Väduren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Väduren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
277 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4147 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
127 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
804 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Väduren i Karlstad med säte i Karlstads kommun org.nr. 773200-1719 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VÄDUREN 2	1942-12-31	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelsansvar. 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
1	lokaler (hyresrätt)	20
20	p-platser	0
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1504
Totalt 44 objekt		1524

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 2 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Caroline Oldén	Ordförande	2022-06-15	
Pia Särnehed	Ordförande	2021-06-03	2022-06-15
Göran Engström	Ledamot	2021-06-03	
Annika Nordlund	Ledamot	2021-06-03	2022-06-15
Birgitta Bood	Ledamot	2021-06-03	
Elisabet Helmer	Ledamot	2020-06-16	
Rolf Hult	Ledamot	2021-06-30	
Helena Olsson	Ledamot	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Oldén, Birgitta Bood och Rolf Hult.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Caroline Oldén, Birgitta Bood, Rolf Hult och Helena Olsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Annika Nordlund och Fredrik Skoglund valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 10 medlemmar varav 9 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter:

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 804 kr/m². Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten, bostadsrättstillägg samt bredband genom Com Hem/Tele2.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2022-10-14. Enligt upprättad underhållsplan skall stammarna ses över år 2030 och 2036, eventuell relining/stambyte kommer då att ske beroende på vad översynen visar. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Spiskåpor
2010	Ombyggnation badrum
2012	Byte värmepump
2015	Byte till ledarmatur med rörelsesensor i trapphus och källargång
2017	Byte till säkerhetsdörrar samtliga lägenheter samt postboxar i trapphus
2018	Målning av samtliga trapphus
2020	Byte av återvinningsaggregat i fläktsystem
2022	Målning av undertak och vindskivor samtliga entréer
2022	Målning av fastighetens yttertak med reparation av skadad läkt och papp vid södra nocken, samt byte av dåliga takpannor.
2022	Byte av avloppsgenomföring på taket och byte av rören ner mot vinden

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av hängrännor och stuprör samtliga fyra entréer
2023	Avloppsrensning med spolning av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits. En av överlåtelseerna avser en 4:a som har överlåtits till bostadsrättsföreningen för att delas till 2 lägenheter. Därefter har bostadsrättsföreningen åter upplåtit de 2 lägenheterna (med 2 rum och kök vardera) till medlemmen.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	277	346	369	359	347
Skuldsättning, kr/kvm	4 147	4 513	4 569	4 906	5 140
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	127	140	115	130	138
Driftskostnad, kr/kvm	646	417	464	457	570
Årsavgifter, kr/kvm	804	863	863	863	863
Totala intäkter, kr/kvm	831	879	872	873	891
Nettoomsättning, tkr	1 251	1 243	1 237	1 236	1 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	-243	187	128	126	-52
Soliditet, %	17	20	18	15	13

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 710	0	0	33 710
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 549 878	0	1 256 705	2 806 583
S:a bundet eget kapital, kr	1 583 588	0	1 256 705	2 840 293
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-156 868	186 992	-1 256 705	-1 226 581
Årets resultat, kr	186 992	-186 992	-243 410	-243 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 124	0	-1 500 115	-1 469 991
S:a eget kapital, kr	1 613 712	0	-243 410	1 370 302

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 661 000 kr samt ianspråktagande skett med 404 295 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	30 124
Årets resultat, kr	-243 410
Reservation till underhållsfond, kr	-1 661 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	404 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 469 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 469 991

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	1 250 551	1 242 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 000
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 250 551	1 245 844
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-895 689	-534 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 764	-92 093
Personalkostnader	Not 6	-90 159	-80 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 097	-261 097
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 361 709	-967 661
RÖRELSERESULTAT		-111 158	278 183
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 255	-91 191
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-132 252	-91 191
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-243 410	186 992
ÅRETS RESULTAT		-243 410	186 992

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 799 621	7 060 718
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 799 621	7 060 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 800 121	7 061 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	2 587	3 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 087	40 515
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		77 674	43 651
Kassa och bank	Not 12	1 087 625	1 139 172
<i>Summa kassa och bank</i>		1 087 625	1 139 172
Summa omsättningstillgångar		1 165 299	1 182 823
SUMMA TILLGÅNGAR		7 965 420	8 244 042

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 710	33 710
Fond för yttre underhåll		2 806 583	1 549 878
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 840 293	1 583 588
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 226 581	-156 868
Årets resultat		-243 410	186 992
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 469 991	30 124
Summa eget kapital		1 370 302	1 613 712
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 967 013	1 977 820
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 967 013	1 977 820
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		353 560	4 421 625
Leverantörsskulder		93 971	56 614
Skatteskulder		2 422	4 829
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	8 161	10 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	169 990	159 328
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		628 105	4 652 509
Summa skulder		6 595 118	6 630 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 965 420	8 244 042

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-111 158	278 183
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	261 097	261 097
	<u>149 939</u>	<u>539 280</u>
Erhållen ränta	3	0
Erlagd ränta	-132 255	-91 302
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>17 687</u>	<u>447 978</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 023	29 467
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	43 660	9 349
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>27 325</u>	<u>486 795</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-78 872	-78 872
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-78 872</u>	<u>-78 872</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-51 547	407 923
Likvida medel vid årets början	1 139 172	731 250
Likvida medel vid årets slut	<u>1 087 625</u>	<u>1 139 172</u>
	-51 547	407 923

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens företagskonto och kortfristiga placeringar i de likvida medlen.

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:

110 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

5 199 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 209 268	1 206 288
Hysesintäkt lokaler	6 804	6 804
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 918	21 948
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 972	5 474
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 589	2 330
	1 250 551	1 242 844
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	3 000
	0	3 000
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-31 991	-22 816
El	-39 613	-32 292
Uppvärmning	-108 635	-121 957
Vatten	-44 794	-44 327
Renhållning	-26 071	-18 274
Bevakningskostnader	-5 025	-4 800
TV, bredband, iptelefoni	-35 971	-35 962
Serviceavtal	-2 590	-1 696
Förvaltningskostnader	-132 564	-137 133
Försäkringar	-26 498	-25 384
Fastighetsskatt	-32 869	-33 768
Periodiskt underhåll	-404 295	-42 944
Övriga driftskostnader	-4 774	-12 965
	-895 689	-534 318
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-15 691	-31 248
Underhåll huskropp utvändigt	0	-11 696
Underhåll fasader	-46 481	0
Underhåll tak	-342 122	0
	-404 295	-42 944
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 000	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-70 653	-61 569
Kostnader överlåtelse och panter	-7 543	-4 933
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-510	-537
Konsulter	-10 725	-2 688
Förbrukningsinventarier	-695	-79
Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
Stämma och styrelse	-1 288	-188
	-114 764	-92 093
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-44 975	-36 125
Vicevärdsarvode	-29 000	-26 100
Övriga arvoden	-1 000	0
Övriga personalkostnader	-1 800	-1 800
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-11 384	-14 127
	-90 159	-80 152
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-261 097	-261 097
	-261 097	-261 097

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

12 601 998

12 601 998

Ingående anskaffningsvärde mark

34 920

34 920

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 636 918

12 636 918

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 576 200

-5 315 102

Årets avskrivningar byggnader

-261 097

-261 097

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 837 297

-5 576 200

Utgående redovisat värde

6 799 621

7 060 718

Redovisade värden byggnader

6 764 701

7 025 798

Redovisade värden mark

34 920

34 920

Fastighetsbeteckning: Väduren 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	12 400 000	4 914 000	17 314 000	16 800 000
Lokaler		37 000	40 000	77 000	35 000
		12 437 000	4 954 000	17 391 000	16 835 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

9 742 000

9 742 000

Summa ställda säkerheter

9 742 000

9 742 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 587

3 136

2 587

3 136

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 087

40 515

75 087

40 515

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank

1 087 625

1 139 172

1 087 625

1 139 172

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,31%	2025-04-30	1 977 820	29 624
Stadshypotek	2,83%	2027-03-30	1 970 003	22 012
Stadshypotek	2,72%	2026-03-30	2 093 710	22 884
Stadshypotek	3,80%	2023-02-10	279 040	0
			6 320 573	74 520

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 967 013**

Nästa års amortering av långfristig skuld 74 520

Lån som ska konverteras inom ett år 279 040

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **353 560**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,09%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 298 080

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 947 973

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	5 436	7 611
Arbetsgivaravgifter	2 725	0
Medlemmars inre fond	0	2 502
	8 161	10 113

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	0	5 466
Upplupna räntekostnader	23 351	13 716
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 566	96 539
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 073	43 607
	169 990	159 328

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Caroline Oldén
Ordförande

Birgitta Bood

Elisabet Helmer

Göran Engström

Helena Olsson

Rolf Hult

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

Kerstin Sjöström

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Väduren i Karlstad, org.nr:773200-1719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väduren 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 Väduren 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 Sjöström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

CAROLINE OLDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 20:39:55



ELISABET HELMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 18:47:28



ROLF HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 13:08:04



BIRGITTA BOOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 17:57:48



GÖRAN ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 06:53:44



HELENA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 18:22:51



KERSTIN SJÖSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 13:58:32



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 09:52:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

KERSTIN SJÖSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:43:55



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 09:53:08



HSB – där möjligheterna bor