



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
198 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2731 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
205 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
613 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 HAGA I KARLSTAD med säte i KARLSTAD org.nr. 773200-1669 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UTTERN 20		1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	531
5	lokaler (hyresrätt)	454
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2582
7	p-platser	0
5	garageplatser	0

Totalt 55 objekt **3567**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 11 st 2 rok, 4 st 3 rok, 9 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
David Andersson	Ordförande
Jan Bergström	Ledamot
Lars Nyqvist	Ledamot
Ulrika Karlsson	Ledamot
Jennifer Johansson	HSB-Ledamot
Birgitta Noord	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Andersson, Lars Nyqvist och suppleanten Birgitta Noord.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Bergström, Lars Nyqvist, Ulrika Karlsson, David Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Madelene Olsson med Svante Linderberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Karl-Albin Hansson (sammankallande) och Torbjörn Landgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften har 2023-01-01 höjts med 1 % och hyresavgiften har höjts med 2 %.

Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov/investering. Planen uppdaterades 2022-12-01. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2043 till en kostnad av 7 703 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 2022-05-23.

Nya hyresgästen CafeHaga har tagit över efter King Creole.

Styrelsen ser över avgiftsuttaget med hänsyn till att 3 lån ska villkorsändras under 2023. Ytterligare avgiftsökningar i närtid kan inte uteslutas med hänsyn till de generella kostnadsökningar föreningen står inför.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Nya Fönster
2015	Nya lägenhetsdörrar
2021	Takomläggning för Nygatan 8 och 10, samt installation av solceller. I samband med detta byggdes elen om till IMD.
2022	Nya entrédörrar med nytt passagesystem inklusive bokningssystem till tvättstugan har installerats. Ny skyltbelysning längs med Nygatan 8 - 10 har installerats. Yttre renovering av skylfönster har påbörjats. Partikelfilter och avgasningssystem till värmesystemet har installerats.

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

Föreningen planerar även att byta tak över pannrummet på innergården samt även nytt papptak för uteplatsen. Detta kan bli ett större projekt och arkitekter är inkopplade. ca 1,5 mkr

Lagning av puts på fasadväggar på innergården och baksidan av tvättstugebyggnaden planeras samt ommålning av taket på tvättstugebyggnaden. ca 500 tkr

Underhåll av balkonger mot innergården planeras då armerningsjärn är synligt. ca 500 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 58 varav 39 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör 1 medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	198	164	241	219	189
Skuldsättning, kr/kvm	2 731	2 804	2 875	1 945	1 996
Räntekänslighet, %	5	5	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	205	166	123	133	123
Driftskostnad, kr/kvm	532	409	306	328	400
Årsavgifter, kr/kvm	613	613	613	613	594
Totala intäkter, kr/kvm	719	679	627	643	680
Nettoomsättning, tkr	2 507	2 409	2 234	2 292	2 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	196	597	539	18
Soliditet, %	35	35	32	39	36

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	155 099	0	0	155 099
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 790 346	0	0	3 790 346
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	998 829	0	-235 517	763 313
S:a bundet eget kapital, kr	4 944 274	0	-235 517	4 708 758
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	448 964	195 559	235 517	880 040
Årets resultat, kr	195 559	-195 559	16 856	16 856
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	644 523	0	252 373	896 896
S:a eget kapital, kr	5 588 797	0	16 856	5 605 654

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 325 517 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	644 523
Årets resultat, kr	16 856
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	325 517
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	896 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	896 896

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	2 506 754	2 408 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 070	11 568
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 564 824	2 420 443
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 372 186	-1 214 063
Underhåll enligt plan	Not 5	-325 517	-15 686
Övriga externa kostnader	Not 6	-260 212	-365 836
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-98 560	-105 492
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-365 155	-322 605
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-90 903
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 421 630	-2 114 586
RÖRELSERESULTAT		143 194	305 857
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 386	-109 208
Övriga finansiella poster	Not 10	0	-1 090
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-126 338	-110 298
ÅRETS RESULTAT		16 856	195 559

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	13 884 124	13 671 779
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	13 562
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 884 124	13 685 341
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 884 624	13 685 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		21 312	21 401
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	35 481	73 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	135 430	118 878
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		192 223	213 615
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	1 848 496	2 239 654
<i>Summa kassa och bank</i>		1 848 496	2 239 654
Summa omsättningstillgångar		2 040 719	2 453 269
SUMMA TILLGÅNGAR		15 925 343	16 139 110

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 099	155 099
Upplåtelseavgifter		3 790 346	3 790 346
Fond för yttre underhåll		763 313	998 829
Summa bundet eget kapital		4 708 758	4 944 274
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		880 040	448 964
Årets resultat		16 856	195 559
Summa fritt eget kapital		896 896	644 523
Summa eget kapital		5 605 653	5 588 797
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 963 342	6 619 448
Summa långfristiga skulder		3 963 342	6 619 448
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 776 528	3 381 854
Medlemmarnas inre fond	Not 18	19 060	19 060
Leverantörsskulder		142 604	165 081
Aktuell skatteskuld	Not 19	3 701	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	414 455	364 870
Summa kortfristiga skulder		6 356 348	3 930 865
Summa skulder		10 319 690	10 550 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 925 343	16 139 110

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 583 160	1 583 160
Årsavgifter lokaler	300 420	300 420
Hyresintäkt lokaler	352 774	384 800
Hyresintäkt garage och bilplatser	40 320	30 240
Hyresrabatter	-10 354	-15 531
Konsumtionsavgift el	153 388	109 182
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	52 160	0
Försäljning egenproducerad el	306	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 162	9 758
Övriga fakturerade kostnader	1 929	394
Övriga primära intäkter och ersättningar	23 490	6 452
	2 506 754	2 408 875
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	58 070	11 568
	58 070	11 568
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-114 216	-137 160
Sotning	-4 194	0
El	-312 545	-152 170
Uppvärmning	-351 358	-373 070
Vatten	-66 400	-66 787
Renhållning	-98 122	-87 104
TV, bredband, iptelefoni	-81 803	-66 769
Serviceavtal	-12 292	-6 500
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 160	-14 765
Förvaltningskostnader	-136 810	-142 291
Försäkringar	-52 905	-50 427
Fastighetsskatt	-101 238	-96 398
Övriga driftskostnader	-23 143	-20 622
	-1 372 186	-1 214 063
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-145 412	-5 084
Underhåll huskropp	-77 757	-10 603
Underhåll mark och utemiljö	-64 110	0
Underhåll övrigt	-38 239	0
	-325 517	-15 686
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 833	-8 748
Övriga förvaltningskostnader	-136 167	-136 006
Kostnader överlåtelse och panter	-7 514	-11 033
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 556	-21 939
Konsulter	-54 651	-86 042
Förbrukningsinventarier	0	-29 989
Medlemsavgifter HSB	-19 150	-18 888
Stämma och styrelse	-6 910	-1 421
Kundförluster m m	-4 431	-51 770
	-260 212	-365 836

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-83 400	-63 000
Övriga arvoden	8 200	-16 200
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-21 360	-24 292
	<u>-98 560</u>	<u>-105 492</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

-365 155	-322 605
<u>-365 155</u>	<u>-322 605</u>

Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång

0	-90 903
<u>0</u>	<u>-90 903</u>

Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Uttag nya pantbrev

0	-1 090
<u>0</u>	<u>-1 090</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 423 352	15 169 095
Omklassificering	0	2 587 960
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-141 230
Årets investering byggnader	577 500	1 807 527
Ingående anskaffningsvärde mark	327 600	327 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	123 802	123 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 452 254	19 874 754

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 079 173	-5 806 894
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	50 326
Årets avskrivningar byggnader	-365 155	-322 605
Ingående avskrivningar markanläggningar	-123 802	-123 802
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 568 130	-6 202 975

Utgående redovisat värde

13 884 124

13 671 779

Redovisade värden byggnader

13 556 524

13 344 179

Redovisade värden mark

327 600

327 600

Fastighetsbeteckning: Uttern 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	22 800 000	14 000 000	36 800 000	35 200 000
Lokaler	1956	3 423 000	1 840 000	5 263 000	4 971 000
		26 223 000	15 840 000	42 063 000	40 171 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	10 276 700	10 276 700
Summa ställda säkerheter	10 276 700	10 276 700

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	13 562	2 587 960
Årets Investering	0	13 562
Omklassificering till Byggnader och mark	-13 562	-2 587 960
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	13 562

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	34 509	22 402
Övrig skattefordran	0	1 139
Övriga kortfristiga fordringar	972	49 795
	35 481	73 336

2022-12-31

2021-12-31

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	57 491	52 905
Förutbetald kabel-TV och bredband	17 939	15 373
Upplupen intäkt el, värme, vatten	60 000	50 600
	135 430	118 878

Not 16 BANK

Swedbank	1 848 496	2 239 654
	1 848 496	2 239 654

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,65%	2023-03-30	976 106	197 252
Stadshypotek		0,90%	2023-12-01	1 680 000	0
Stadshypotek		1,18%	2026-12-01	3 963 342	0
Swedbank		3,46%	2023-03-28	3 120 422	64 180
				9 739 870	261 432

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 963 342**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 776 528
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 776 528**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,68%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 045 728
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 432 710
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	19 060	19 060
	19 060	19 060

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 701	0
	3 701	0

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	45 400	49 400
Upplupna sociala avgifter	14 265	15 521
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	129 636	86 978
Upplupna räntekostnader	3 226	7 034
Upplupen revision	10 600	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	211 328	195 937
	414 455	364 870

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
David Andersson.....
Jan Bergström.....
Jennifer Johansson.....
Lars Nyqvist.....
Ulrika Karlsson

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

Madelene Olsson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Haga i Karlstad, org.nr. 773200-1669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haga 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. Revisorerans 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Haga 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 revisionssed 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

Madelene Olsson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

DAVID ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 18:59:48



JENNIFER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:20:43



JAN BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 08:05:12



LARS NYQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 12:22:10



ULRIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 21:24:44



MADELENE OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:57:38



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:39:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MADELENE OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:59:00



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:40:03

