



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Höder I Karlstad

Org.nr: 773200-1214

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

HSB Brf Höder I Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

80 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

1849 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

3%



ENERGIKOSTNAD

153 kr/kvm



TOMTRÄTT

nej



ÅRSAVGIFT

634 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 HÖDER I KARLSTAD med säte i KARLSTAD org.nr. 773200-1214 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
HÖDER 10	1955-06-14	1946

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
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	596
4	lokaler (hyresrätt)	124
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1365
3	garageplatser	60
9	p-platser	0

Totalt 39 objekt **2145**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Lind	Ordförande	2021-06-09
Kerstin Olsson	HSB-Ledamot	2017-11-23
Annelie Nilsson	Ledamot	2022-06-02
Johan Lundgren	Ledamot	2022-06-02
Olga Höjerström	Ledamot	2021-06-09
Alexander Larsson	Ledamot	2022-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Lind, Anneli Nilsson, Alexander Larsson och Johan Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Martin Lind, Johan Lundgren, Alexander Larsson.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Inger Andersson Kihlström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Magnus Niit och Rebecca Sand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under oktober månad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Fasad och ventilation
2015	Renovering av terrass
2015	Renovering av trapphus
2016	Takrenovering

Vid taköversynen i skiftet 2021-2022 upptäcktes en del brister. Rekommendationen som presenterades till styrelsen var att ta ett större grepp om taket, ev. ett takbyte. För att få en uppfattning om kostnad togs offerter på takbyte in under 2022. Kostnaden beräknas till ca 1 200 000 kr. Styrelsen har beslutat avvakta med takbytet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	80	109	187	156	83
Skuldsättning, kr/kvm	1 849	1 935	2 210	2 242	2 282
Räntekänslighet, %	3	4	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	153	148	126	132	142
Driftskostnad, kr/kvm	595	445	310	310	311
Årsavgifter, kr/kvm	634	634	634	634	609
Totala intäkter, kr/kvm	595	589	583	565	545
Nettoomsättning, tkr	1 241	1 193	1 217	1 178	1 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	-83	-44	189	110	17
Soliditet, %	22	23	22	19	17

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	62 700	0	0	62 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	550 370	0	0	550 370
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	676 684	0	-44 918	631 766
S:a bundet eget kapital, kr	1 289 754	0	-44 918	1 244 836
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	90 941	-44 001	44 918	91 857
Årets resultat, kr	-44 001	44 001	-82 664	-82 664
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	46 940	0	-37 746	9 193
S:a eget kapital, kr	1 336 694	0	-82 664	1 254 029

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 918 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	46 940
Årets resultat, kr	-82 664
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 917
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 193

Avsättning till underhållsfonden stämmer ej med upprättad underhållsplan på grund av begränsat fritt eget kapital. enligt underhållsplanen skulle 399 563 kr ha avsatts exkl stammar.

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 240 557	1 228 720
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 240 557	1 228 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-773 819	-737 616
Övriga externa kostnader	Not 4	-233 382	-215 165
Personalkostnader	Not 5	-73 367	-90 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-169 784	-169 784
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 250 352	-1 212 707
RÖRELSERESULTAT		-9 794	16 013
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 870	-60 014
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-72 870	-60 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 664	-44 001
ÅRETS RESULTAT		-82 664	-44 001

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 370 090	4 520 101
Inventarier och installationer	Not 8	118 638	138 411
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 488 728	4 658 512
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 489 228	4 659 012
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	8 679	8 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 345	40 906
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 024	49 584
Kassa och bank	Not 12	1 053 587	1 000 879
<i>Summa kassa och bank</i>		1 053 587	1 000 879
Summa omsättningstillgångar		1 105 611	1 050 463
SUMMA TILLGÅNGAR		5 594 839	5 709 474

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		613 070	613 070
Fond för yttre underhåll		631 766	676 684
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 244 836	1 289 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91 858	90 941
Årets resultat		-82 664	-44 001
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 193	46 940
Summa eget kapital		1 254 029	1 336 694
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 089 648	773 375
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 089 648	773 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 879 451	3 263 388
Leverantörsskulder		51 907	85 055
Skatteskulder		14 782	2 982
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	23 904	23 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	281 118	224 233
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 251 162	3 599 406
Summa skulder		4 340 810	4 372 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 594 839	5 709 474

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:	55 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	865 332	865 332
Årsavgifter lokaler	268 708	262 388
Årsavgiftsbortfall lokaler	-36 756	-36 756
Hysesintäkt lokaler	95 077	70 311
Hysesintäkt garage och bilplatser	44 176	43 676
Hysesrabatter	-35 346	-35 430
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 527	4 284
Övriga fakturerade kostnader	19 712	19 512
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 127	35 403
	1 240 557	1 228 720
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-75 157	-61 647
Sotning	0	-1 612
El	-45 177	-21 315
Uppvärmning	-240 514	-244 176
Vatten	-43 580	-42 337
Renhållning	-29 521	-26 664
TV, bredband, iptelefoni	-51 974	-55 370
Serviceavtal	-12 745	-11 875
Förvaltningskostnader	-76 998	-72 898
Försäkringar	-27 913	-26 615
Fastighetsskatt	-79 572	-64 790
Periodiskt underhåll	-84 918	-102 450
Övriga driftskostnader	-5 750	-5 867
	-773 819	-737 616
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-36 875	-75 000
Underhåll installationer	0	-17 250
Underhåll huskropp utvändigt	-48 043	-10 200
	-84 918	-102 450
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 158	-10 050
Övriga förvaltningskostnader	-196 211	-187 956
Kostnader överlåtelse och panter	-12 891	-3 928
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-346	-456
Medlemsavgifter HSB	-12 775	-12 775
	-233 382	-215 165
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-55 400	-51 600
Vicevärdsarvode	0	-18 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-16 467	-19 042
	-73 367	-90 142
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-150 011	-150 011
Installationer och inventarier	-19 773	-19 773
	-169 784	-169 784

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 8 317 310 8 317 310

Ingående anskaffningsvärde mark 135 170 135 170

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 8 452 480 8 452 480**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -3 932 379 -3 782 368

Årets avskrivningar byggnader -150 011 -150 011

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 082 390 -3 932 379**Utgående redovisat värde****4 370 090 4 520 101**

Redovisade värden byggnader

4 234 920 4 384 931

Redovisade värden mark

135 170 135 170

Fastighetsbeteckning: Höder 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	12 400 000	6 600 000	19 000 000	18 000 000
Lokaler		3 507 000	1 716 000	5 223 000	4 151 000
		15 907 000	8 316 000	24 223 000	22 151 000

Ställda säkerheter**2022-12-31 2021-12-31**

Fastighetsinteckning 5 600 000 5 600 000

Summa ställda säkerheter 5 600 000 5 600 000**Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 197 730 197 730

Utgående anskaffningsvärden 197 730 197 730

Ingående avskrivningar -59 319 -39 546

Årets avskrivningar -19 773 -19 773

Utgående avskrivningar -79 092 -59 319

Utgående redovisat värde**118 638 138 411**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

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

Skattekonto

8 679 8 678
8 679 8 678**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

30 349 27 913

Förutbetalad kabel-TV och bredband

12 996 12 993

43 345 40 906

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank

1 053 587

1 000 879

1 053 5871 000 879**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,64%	2023-06-01	773 375	19 096
Stadshypotek	3,65%	2023-03-01	2 080 244	22 736
Stadshypotek	3,81%	2025-06-30	337 880	8 552
Stadshypotek	4,37%	2024-09-30	777 600	17 280
			3 969 099	67 664

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 089 648

Nästa års amortering av långfristig skuld

25 832

Lån som ska konverteras inom ett år

2 853 619

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 879 451

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,41%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

270 656

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 630 779

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter

-1

-1

Medlemmars inre fond

18 333

18 333

Övriga kortfristiga skulder

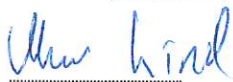
5 572

5 416

23 904**23 748**

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	43 000	38 000
Upplupna sociala avgifter	12 900	10 610
Upplupna räntekostnader	15 668	3 011
Förutbetalda årsavgifter och hyror	155 687	118 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 863	54 355
	281 118	224 233

Karlstad 20/04 - 2023



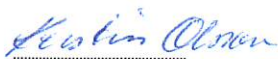
Martin Lind



Annelie Nilsson



Johan Lundgren



Kerstin Olsson

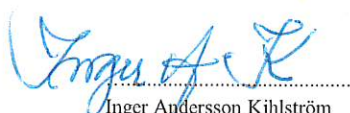


Alexander Larsson



Olga Höjerström

Vår revisionsberättelse har avgivits 25/5-2023



Inger Andersson Kihlström

Revisor vald av föreningsstämman



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Höder i Karlstad,
org.nr: 773200-1214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Höder 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. Revisoremans 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 Höder 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 den 25/5 - 2023

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Inger Andersson Kihlström
Av föreningen vald revisor