

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Stenåsen i Kil



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Stenåsen i Kil



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
390 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3355 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
81 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
748 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 STENÅSEN I KIL med säte i Värmlands län, Kils kommun org.nr. 716411-3586 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kil kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STENÅSEN 1:253		1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2719
1	lokaler (hyresrätt)	0
36	p-platser	0
Totalt 73 objekt		2719

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 14 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Ståhl	Ordförande
Gunnar Aurén	HSB-ledamot
Ingela Elisabeth Thörngren	Ledamot
Roger Nilsson	Ledamot
Siv Åslund	Ledamot
Christina Hult	Ledamot
Ulf Eriksson	Suppleant
Katarina Sandström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingela Thörngren och Siv Åslund samt suppleanten Ulf Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingela Elisabet Thörngren, Roger Nilsson, Siv Åslund ochh Anders Ståhl.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Carina Forsman med Mats Sandström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Carin Billqvist och Maria Tilkku, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel och uppvärmning. I månadsavgiften ingår kostnad för vatten.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov/investering. Planen uppdaterades 2022-10-18.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2028 till en kostnad av 7 894 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 2022-08-17.

Under november 2022 så inträffade en begränsad vattenskada i en lägenhet. I kökets inre hörnschack upptäcktes 2 meter lång spricka på vertikalt gjutjärnsavloppsrör från golv upp till taket. Sprucket avloppsrör var oförutsebar och orsaken var dålig legering på gjutjärn d.v.s. korrosionsskada. Styrelsen gör bedömning att övriga befintliga avloppstammar behöver ses över. Kontakt med expertis har tagits. Med stor sannolikhet så kommer befintliga gjutjärnsavloppstammar att utföras med relining under 2023 och eventuellt 2024. De befintliga gjutjärnsavloppsrören kläs in med ny självbärande foderrör.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Byte varmvattenberedare pannor Byte av fönster slutfört Återuppbyggnad av brandskadat hus slutfört
2022	2 st tvättmaskiner har bytts ut i föreningens gemensamma tvättstuga 7 st elpannor och varmvattenberedare har bytts i lägenheterna

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av torktumlare och torkskåp med värmepump, ca 140 000 kr Byte av 7 st elpanna och varmvattenberedare, ca 400 000 kr Förberedelse och genomförande för fiberdragning till tvättstuga samlingslokal, ca 25 000 kr Bättringsmålning på vitmålade ytor, altan och balkong, ca 50 000 kr
2023-2024	Preliminär relining med självbärande foderrör på befintliga gjutjärnsavloppstammar, ca 1 200 000 kr
2024-2025	Byte av takpapp på carportsbyggnader, panelbyte och utvändig målning, ca 500 000 - 600 000 kr
2024-2026	Elektronisk bokningstavla, ca 125 000 kr
2026	Byte av 4 st elpanna och 3 st varmvattenberedare, ca 225 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 42 varav 37 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör 1 medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	390	2 295	1 237	299	338
Skuldsättning, kr/kvm	3 355	3 405	2 900	2 937	2 944
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	81	98	88	92	90
Driftskostnad, kr/kvm	300	287	255	572	315
Årsavgifter, kr/kvm	748	740	733	714	690
Totala intäkter, kr/kvm	782	2 716	1 691	725	706
Nettoomsättning, tkr	2 123	2 108	2 080	2 031	1 972
Resultat efter finansiella poster, tkr	495	6 004	2 050	-72	555
Soliditet, %	55	53	36	29	29

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	475 991	0	0	475 991
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 291 705	0	149 250	3 440 955
S:a bundet eget kapital, kr	3 767 696	0	149 250	3 916 946
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 809 460	6 003 984	-149 250	7 664 195
Årets resultat, kr	6 003 984	-6 003 984	494 704	494 704
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 813 444	0	345 454	8 158 899
S:a eget kapital, kr	11 581 140	0	494 704	12 075 845

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 750 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	7 813 445
Årets resultat, kr	494 704
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 158 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 158 899

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	2 125 262	2 107 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 277 937
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 125 262	7 385 868
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-594 640	-658 615
Underhåll enligt plan	Not 5	-103 750	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-153 518	-175 293
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-113 574	-113 467
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-462 778	-235 010
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 428 260	-1 182 385
RÖRELSERESULTAT		697 002	6 203 482
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 304	-199 498
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-202 298	-199 498
ÅRETS RESULTAT		494 704	6 003 984

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 429 581	19 892 358
Pågående nyanläggningar	Not 10	579 600	205 600
Summa materiella anläggningstillgångar		20 009 180	20 097 958
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 009 680	20 098 458
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2	2
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 645	7 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 719	74 749
Summa kortfristiga fordringar		88 366	81 774
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 721 132	1 536 091
Summa kassa och bank		1 721 132	1 536 091
Summa omsättningstillgångar		1 809 498	1 617 865
SUMMA TILLGÅNGAR		21 819 178	21 716 323

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		475 991	475 991
Fond för yttre underhåll		3 440 955	3 291 705
Summa bundet eget kapital		3 916 946	3 767 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 664 195	1 809 460
Årets resultat		494 704	6 003 984
Summa fritt eget kapital		8 158 899	7 813 445
Summa eget kapital		12 075 845	11 581 141
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 983 419	9 120 919
Summa långfristiga skulder		8 983 419	9 120 919
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	137 500	137 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	215 820	220 534
Leverantörsskulder		169 020	378 683
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 151	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	900	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	231 523	276 646
Summa kortfristiga skulder		759 914	1 014 263
Summa skulder		9 743 333	10 135 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 819 178	21 716 323

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 maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 280 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 032 644	2 012 736
Hysesintäkt garage och bilplatser	61 800	59 400
Hysesintäkt övrigt	4 800	4 800
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	54 000	54 000
Avsatt till inre fond	-35 543	-35 543
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 107	12 138
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 454	400
	2 125 262	2 107 931
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	5 277 937
	0	5 277 937
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-62 234	-46 973
El	-72 785	-71 417
Vatten	-148 388	-195 957
Renhållning	-45 425	-43 325
TV, bredband, iptelefoni	-25 683	-26 103
Obligatoriska besiktningar	0	-40 000
Förvaltningskostnader	-108 818	-109 656
Försäkringar	-68 328	-66 666
Fastighetsskatt	-54 684	-47 589
Övriga driftskostnader	-8 294	-10 931
	-594 640	-658 615
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-103 750	0
	-103 750	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 175	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-96 186	-89 606
Kostnader överlåtelse och panter	-3 500	-11 828
Föreningsverksamhet	-2 003	-967
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-810	-675
Konsulter	-18 544	-24 031
Förbrukningsinventarier	0	-8 012
Medlemsavgifter HSB	-18 300	-18 300
	-153 518	-175 293
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-43 225	-46 968
Löner för anställda	-7 000	0
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	952	-2 850
Revisionsarvode	-1 690	-1 666
Sociala avgifter	-26 611	-25 983
	-113 574	-113 467
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-462 778	-235 010
	-462 778	-235 010

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2103

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 128 509	11 914 810
Omklassificering	0	4 998 570
Årets investering byggnader	0	7 215 129
Ingående anskaffningsvärde mark	630 000	630 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 758 509	24 758 509

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 866 150	-4 631 140
Årets avskrivningar byggnader	-462 778	-235 010
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 328 928	-4 866 150

Utgående redovisat värde

19 429 581

19 892 358

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

18 799 581
630 000

19 262 358
630 000

Fastighetsbeteckning: Stenåsen 1:253

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	12 400 000	2 375 000	14 775 000	15 863 000
Bostäder hyreshus	2021	3 807 000	337 000	4 144 000	0
		16 207 000	2 712 000	18 919 000	15 863 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	19 570 000	19 570 000
varav i eget förvar	-10 045 000	-10 045 000
Summa ställda säkerheter	9 525 000	9 525 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	205 600	4 998 570
Årets Investering	374 000	205 600
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-4 998 570
Utgående värde pågående nyanläggningar	579 600	205 600

Pågående nyanläggningar varmvattenberedare pannor, aktiveras 2023.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 645	6 639
Övrig skattefordran	0	384
	6 645	7 023

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	75 298	68 328
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 421	6 421
	81 719	74 749

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 BANK

Swedbank

1 721 132

1 536 091

1 721 132**1 536 091****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,40%	2025-03-01	7 686 544	100 000
Stadshypotek		1,12%	2026-04-30	1 434 375	37 500
				9 120 919	137 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 983 419

Nästa års amortering av långfristig skuld

137 500

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

137 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,76%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

550 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 433 419

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

220 534

237 405

Avsättning

35 543

35 543

Uttag

-40 257

-52 414

215 820**220 534****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

5 151

0

5 151**0****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

900

900

900**900****Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

28 255

25 942

Upplupna sociala avgifter

9 820

8 495

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

10 527

9 449

Upplupna kostnader underhåll

0

79 000

Upplupen revision

14 800

15 000

Upplupen fastighetsförvaltning

4 999

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

163 122

138 760

231 523**276 646**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Ståhl

Christina Hult

Gunnar Aurén

Ingela Elisabeth Thörngren

Roger Nilsson

Siv Åslund

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

Carina Forsman
Revisor vald av föreningsstämmanUrban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Stenåsen i Kil, org.nr. 716411-3586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Stenåsen i Kil 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 Stenåsen i Kil 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

Carina Forsman

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANDERS STÅHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 20:49:21



INGELA ELISABET THÖRNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 18:32:57



SIV ÅSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 12:47:34



ROGER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 18:48:40



GUNNAR AURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 10:29:55



CHRISTINA HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 23:02:38



CARINA FORSMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:40:42



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:05:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CARINA FORSMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:54:28



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 11:05:59



HSB – där möjligheterna bor