



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stocken i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
358 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2068 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
146 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSVAGIFT
800 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 Stocken i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1263 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
STOCKEN 5	Karlstad Kommun	10 år	2033-12-31	1962
STOCKEN 6	Karlstads Kommun	10 år	2031-01-01	1961 och 1962

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	446
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 440
53	garageplatser	980
140	p-platser	0

Totalt 386 objekt

13 866

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 150 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Stocken G:A2	G:A		0/0	Område för parkeringsändamål

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Einar Andersson	Ordförande
Lars Andersson	HSB ledamot
Stefan Grahn	Ledamot
Per Spector	Ledamot
Patrik Gerdin	Ledamot
Hussein Ali Moh Mohsin	Ledamot
Olle Johansson	Ledamot
Fredrik Lindberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Gerdin, Stefan Grahn, Olle Johansson, Hussein Ali Moh Mohsin och Fredrik Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Einar Andersson, Per Spector, Carina Nordh och Olle Johansson.

Revisorer har varit: Patrik Blixt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Gudrun Sköld, sammankallande och Helena Bergsland som ledamot, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

En extra stämma hölls 2023-11-15 där nya stadgar antogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2024-01-01 är registrerad. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten.

Denna kostnad läggs på avgiftsavin med förskjutning på 4 månader. Fjärrvärme, bostadstillägg, bredband och telefoni ingår i avgiften. Ett balkongtillägg tillkommer på månadsavgiften, i genomsnitt 209 kr/lgh.

Föreningen har en 40 årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland. Från 2024 är den baserad på 50 år. Den är senast reviderad 2023-01-30.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-30.

Under året har föreningen extraamorterat på lån med 2,9 mkr. Detta medför att årets kassflöde är negativt.

Ett nytt tomträttsavtal gäller från 2024-01-01 till 2033-12-31. Beslut tagit under 2023.

Under året har det utförts:

Radonmätning, 25 tkr

Byte vindsstegar, 344 tkr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomfört

Fönsterbyte 1992-93.
Stamreovering 1995-96.
Byte av tak 2011.
Utbyggnad och inglasning av balkonger 2012.
Relining avlopp i mark och dagvatten 2012.
Nya elinstallationer i lägenheter 2012.
Nya värmekulvertar 2012.
Nya garageportar och jordfelsbrytare 2014.
Nytt passagesystem och bokningssystem 2015.
Byte plåtfasader 2017.
Installation av solpaneler 2020-2021.
Ombyggnad ventilation med återvinning av frånluft 2020-2021.
Byte av vindsstegar 2023

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

Helreovering av tvättstugor, kostnad ca 3,6 mkr.
Byte motorvärmarruttag och elstolpar kostnad ca 800 tkr.
Renovering fasad, kostnad ca 1,5 mkr.
Byte fönster, kostnad ca 4,5 mkr.
Målning trapphus och källare, kostnad ca 2 mkr.
Omdragning el i källare inklusive elbesiktning, kostnad ca 375 tkr.
Byte armaturer ytterbelysning, kostnad ca 800 tkr.
Byte entrepartier aluminium kostnad 2,8 mkr.

Finansieras i första hand av egna medel och ev lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 228 och under året har det tillkommit 19 och avgått 15 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 232.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	358	296	301	359	291
Skuldsättning, kr/kvm	2 068	2 501	2 543	1 731	1 753
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 305	2 590	2 634	1 786	1 807
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	146	149	147	155	170
Årsavgifter, kr/kvm	800	701	694	686	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	82	83	83	82
Totala intäkter, kr/kvm	859	837	824	911	828
Nettoomsättning, tkr	11 159	10 240	10 363	10 263	10 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 972	1 232	2 432	-547	1 901
Soliditet, %	29	21	19	19	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El och vatten ingår i årsavgift 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	646 850	0	0	646 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 043 638	0	158 664	4 202 302
S:a bundet eget kapital, kr	4 690 488	0	158 664	4 849 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 515 947	1 232 488	-1 158 664	4 589 771
Årets resultat, kr	1 232 488	-1 232 488	2 972 383	2 972 383
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 748 435	0	1 813 719	7 562 154
S:a eget kapital, kr	9 438 923	0	1 972 383	12 411 306

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 708 000 kr samt ianspråktagande skett med 549 336 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	4 748 435
Årets resultat, kr	2 972 383
Reservation till underhållsfond, kr	-708 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	549 336
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 562 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 562 154

Avsättning till underhållsplan har skett enligt underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 159 277	10 584 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	758 483	206 073
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 917 760	10 790 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 108 380	-5 063 395
Underhåll enligt plan	Not 5	-549 337	-1 159 463
Övriga externa kostnader	Not 6	-476 671	-518 687
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-854 972	-970 841
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 439 255	-1 426 655
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 428 616	-9 139 041
RÖRELSERESULTAT		3 489 144	1 651 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		154 757	38 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 219	-456 781
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	-240
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-516 762	-418 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 972 383	1 232 488
ÅRETS RESULTAT		2 972 383	1 232 488

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	32 591 514	34 024 927
Inventarier och installationer	Not 11	55 505	61 348
Summa materiella anläggningstillgångar		32 647 020	34 086 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 647 520	34 086 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 288	61 220
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	118 639	202 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	668 564	543 804
Summa kortfristiga fordringar		798 491	807 670
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 604 430	5 452 975
Summa kortfristiga placeringar		5 604 430	5 452 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 879	2 414
Bank	Not 16	4 378 425	5 179 507
Summa kassa och bank		4 380 304	5 181 921
Summa omsättningstillgångar		10 783 225	11 442 566
SUMMA TILLGÅNGAR		43 430 745	45 529 341

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	646 850	646 850
Fond för yttre underhåll	4 202 302	4 043 638
Summa bundet eget kapital	4 849 152	4 690 488
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 589 771	3 515 947
Årets resultat	2 972 383	1 232 488
Summa fritt eget kapital	7 562 153	4 748 435
Summa eget kapital	12 411 305	9 438 923
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 12 726 763	25 131 763
Summa långfristiga skulder	12 726 763	25 131 763
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 955 000	7 093 852
Medlemmarnas inre fond	Not 18 72 895	74 143
Leverantörsskulder	503 779	1 879 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 16 560	22 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 744 443	1 888 960
Summa kortfristiga skulder	18 292 676	10 958 655
Summa skulder	31 019 439	36 090 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 430 745	45 529 341

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 489 144	1 651 171
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 439 255	1 426 655
Övriga poster	0	0
	<u>4 928 399</u>	<u>3 077 826</u>
Erhållen ränta	154 757	38 337
Erlagd ränta	-657 904	-429 688
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-300	-240
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 424 953</u>	<u>2 686 235</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 179	-216 748
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 540 442	1 517 004
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 893 690</u>	<u>3 986 491</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-378 020
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-378 020</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 543 852	-541 500
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 543 852</u>	<u>-541 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-650 162	3 066 971
Likvida medel vid årets början	10 634 896	7 567 926
Likvida medel vid årets slut	<u>9 984 734</u>	<u>10 634 896</u>
	-650 162	3 066 971

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-20 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 156 504	8 720 196
Hysesintäkt lokaler	149 898	153 456
Hysesintäkt garage och bilplatser	619 583	577 219
Hysesintäkt övrigt	16 464	17 883
Hysesrabatter	-5 956	0
Konsumtionsavgift vatten	257 350	266 393
Konsumtionsavgift el	536 477	339 046
Försäljning egenproducerad el	29 723	113 376
Intäkt andrahandsupplåtelse	24 984	6 851
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	29 817	45 386
Övriga primära intäkter och ersättningar	344 433	344 333
	11 159 277	10 584 139
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	294 996	0
Bidrag (varav elstöd 314 tkr)	463 487	206 073
	758 483	206 073
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-220 855	-462 954
El	-986 602	-1 110 064
Uppvärmning	-667 763	-607 327
Tomträttsavgäld	-962 680	-962 680
Vatten	-369 096	-204 244
Renhållning	-245 920	-227 001
Bevakningskostnader	-8 569	-1 146
TV, bredband, iptelefoni	-340 452	-338 349
Serviceavtal	-106 355	-118 078
Förvaltningskostnader	-621 661	-514 406
Försäkringar	-188 144	-148 936
Fastighetsskatt	-335 390	-311 244
Övriga driftskostnader	-54 892	-56 965
	-5 108 380	-5 063 395
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-104 130	-660 676
Underhåll installationer (Obligatorisk OVK)	0	-7 913
Underhåll huskropp utvändigt	-344 083	-73 396
Underhåll mark och utemiljö	-76 174	-417 477
Underhåll övrigt	-24 950	0
	-549 337	-1 159 463
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 300	-21 601
Övriga förvaltningskostnader	-312 438	-290 937
Kostnader överlåtelse och panter	-24 089	-42 805
Föreningsverksamhet	-598	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 406	-18 459
Konsulter	-11 860	-26 183
Förbrukningsinventarier	-3 480	-36 792
Medlemsavgifter HSB	-79 500	-79 500
Stämma och styrelse	0	-2 411
	-476 671	-518 687

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har en kvinna anställd.

Arvode till styrelsen	-177 356	-167 560
Löner för anställda	-424 820	-504 884
Övriga arvoden	-48 201	-64 070
Revisionsarvode	-3 715	-3 550
Sociala avgifter	-201 002	-233 026
Löneskatt	1 467	2 249
Utbildning	-1 346	0
	<u>-854 972</u>	<u>-970 841</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 426 236	-1 413 635
Markanläggningar	-7 176	-7 176
Installationer och inventarier	-5 843	-5 843
	<u>-1 439 255</u>	<u>-1 426 655</u>

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Kostnader i samband med lån	-300	-240
	<u>-300</u>	<u>-240</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 311 608	62 933 588
Årets investering byggnader	0	378 020
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 192 467	2 192 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 504 075	65 504 075

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-29 527 090	-28 113 455
Årets avskrivningar byggnader	-1 426 236	-1 413 635
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 952 058	-1 944 882
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 176	-7 176
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 912 561	-31 479 148

Utgående redovisat värde 32 591 514 34 024 927

Redovisade värden byggnader	32 358 282	33 784 518
Redovisade värden markanläggningar	233 232	240 409

Fastighetsbeteckning: Stocken 5 och 6
Marken innehas med tomträtt

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	97 000 000	40 000 000	137 000 000	137 000 000
Lokaler		2 029 000	2 908 000	4 937 000	4 937 000
		99 029 000	42 908 000	141 937 000	141 937 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
Summa ställda säkerheter	34 000 000	34 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	283 089	283 089
Utgående anskaffningsvärden	283 089	283 089

Ingående avskrivningar	-221 741	-215 898
Årets avskrivningar	-5 843	-5 843
Utgående avskrivningar	-227 584	-221 741

Utgående redovisat värde 55 505 61 348

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5-20 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	34 453	11 776
Övrig skattefordran	83 765	96 365
Övriga kortfristiga fordringar	421	94 505
	118 639	202 646

2023-12-31 2022-12-31

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	217 506	188 144
Förutbetalad kabel-TV och bredband	83 971	84 844
Förutbetalad tomträttsavgäld	335 354	240 670
Förutbetalad fastighetsskötsel	23 905	22 972
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 828	7 174
	668 564	543 804

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Marginalen Bank	rörlig	löpande	948 984	925 429
Collector Bank	rörlig	löpande	886 521	860 832
SBAB	rörlig	löpande	981 298	956 201
Aros Kapital	rörlig	löpande	920 333	892 641
Landshypotek	rörlig	löpande	878 451	857 968
Resurs Bank	rörlig	löpande	988 843	959 904
			5 604 430	5 452 975

Not 16 BANK

Nordea	2 169 259	4 899 948
Swedbank Företagskonto	2 209 166	279 559
	4 378 425	5 179 507

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		4,71%	2024-01-18	3 550 000	200 000
Nordea		0,80%	2024-02-21	12 285 000	260 000
Nordea		4,01%	2025-11-19	7 407 494	0
SBAB		2,23%	2025-01-17	5 439 269	120 000
				28 681 763	580 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 726 763**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 15 835 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 955 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,93%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 781 763

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	74 143	75 438
Uttag	-1 248	-1 295
	72 895	74 143

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	10 623	5 883
Personalens källskatt	5 937	8 172
Övriga kortfristiga skulder	0	8 171
	<u>16 560</u>	<u>22 226</u>
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	228 540	226 475
Upplupen semesterskuld	40 536	75 197
Upplupna sociala avgifter	74 055	93 444
Upplupna räntekostnader	104 192	90 877
Upplupen revision	18 625	16 507
Upplupet arvode stämмоvald revisor	3 715	3 550
Upplupen löneskatt	1 467	2 249
Förutbetalda årsavgifter och hyror	915 737	856 982
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 576	523 679
	<u>1 744 443</u>	<u>1 888 960</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Einar Andersson

.....
Fredrik Lindberg

.....
Hussein Ali Moh Mohsin

.....
Lars Andersson

.....
Olle Johansson

.....
Patrik Gerdin

.....
Per Spector

.....
Stefan Grahn

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

Patrik Blixt
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad, org.nr. 773200-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stocken i Karlstad för år 2023 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Patrik Blixt

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EINAR ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 22:18:57



OLLE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 06:51:31



PER SPECTOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:21:59



STEFAN GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 16:27:41



HUSSEIN ALI MOH MOHSIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 10:00:41



PATRIK GERDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:31:46



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 20:59:01



FREDRIK LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:53:56



PATRIK BLIXT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:47:33



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:41:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK BLIXT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:46:59



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:42:11

