



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Målaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
212 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2190 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
198 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
615 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 Målaren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-2331 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÅLAREN 3	1984-07-31	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
15	lokaler (hyresrätt)	644
12	garageplatser	234
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5049
9	p-platser	0
Totalt 120 objekt		5927

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 33 st 2 rok, 39 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Brandt	Ordförande	2023-05-30	
Kjell Malm	Ledamot	2023-05-30	
Johnny Ånerud	Ledamot	2022-05-31	
Erik Wikström	Ledamot	2022-05-31	
Lena Larsson	HSB ledamot	2020-12-09	2023-11-03
Mats Brorsson	HSB ledamot	2023-11-03	
Arne Holm	Suppleant	2023-05-30	
Jon Tronde	Suppleant	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Ånerud, Erik Wikström, Arne Holm och Jon Tronde.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Malm, Roland Brandt, Johnny Ånerud och Erik Wikström.

Revisorer har varit: Margaretha Hagelin med Vivi-Ann Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: vakant, inga valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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 2023-10-29.

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

Efter sedvanligt budgetarbete har beslutats om oförändrade avgifter även för 2024.

Föreningen noterar ett allmänt förhöjt kostnadsläge. Vi ser ökade kostnader för varor och tjänster såsom för el, vatten, sophämtning och stigande ränta. Sammantaget gör detta att föreningen på sikt kan komma att behöva höja avgifterna.

Månadsavgiften inkluderar värme, vatten, samt grundutbud på TV via Tele2 och bredband via Telenor. Hushållsel betalas av bostadsrättshavare direkt till leverantör.

Styrelsen beslutar om och genomför reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar och med beaktande av upprättad underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 29 oktober 2023. Besiktningen ligger till grund för uppdatering av de åtgärder som är aktuella i föreningens underhållsplan.

Under året har ett antal oförutsedda reparationer och underhållsåtgärder av mindre värde skett, t.ex reparation av maskinutrustning i våra tvättstugor.

Styrelsens ambition är att arbeta målmedvetet med såväl föreningens ekonomi, trygghet, säkerhet och trivsel för föreningens medlemmar. Föreningens hus ska hållas i gott skick.

Gällande avtal:

HSB Värmland - ekonomisk/administrativ förvaltning
Bredablickgruppen - fastighetsskötsel
Karlstad Energi - elnät, fjärrvärme och sophämtning
Vattenfall AB - elförbrukning
Karlstad kommun - vatten och avlopp
Tele2 - grundutbud på kabelTV
Telenor - bredband
Folksam - fastighetsförsäkring inklusive kollektivt bostadsrättstillägg

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har under tidigare år genomfört investeringar och andra åtgärder enligt följande

Årtal	Ändamål
1986	Husen totalrenoverades
2012	Sopsortering infördes och 2 st utvändiga sopstationer byggdes
2021	Byte till Led-belysning med rörelse- och ljusdetektorer i samtliga trapphus
2022	Byte till Led-lysrör i befintliga armaturer i källare och på vindar sker löpande
2023	Översyn av tak i avseende på trasiga takpannor och skador på takpapp och läkt Tätning av valmar. Montage av nytt tryckkärl och ny avgasare i undercentralen.

Föreningen har en underhållsplan som hålls uppdaterad. Avsättning till underhållsfond följer den upprättade underhållsplanen. Nedan redovisas några exempel på åtgärder som finns återgivna i underhållsplanen. De exempel som redovisas nedan beräknas i sin helhet kunna genomföras med egna medel.

Årtal	Ändamål
2024	Lagning av puts i källare och trapphus
2025	OVK-besiktning
2026	Målning av källargångar
2027	Målning av trapphus
2028	Eventuellt byte av maskinutrustning i tvättstugorna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7(7) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	212	278	253	288	263
Skuldsättning, kr/kvm	2 190	2 388	2 489	2 580	2 666
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 571	2 802	2 922	3 029	3 130
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	198	170	179	160	169
Årsavgifter, kr/kvm	615	615	615	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	86	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	608	627	630	647	635
Nettoomsättning, tkr	3 582	3 570	3 587	3 626	3 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	593	962	762	1 101	927
Soliditet, %	64	62	58	55	53

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 033 499	0	0	2 033 499
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 458 225	0	0	4 458 225
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 617 456	0	144 289	7 761 746
S:a bundet eget kapital, kr	14 109 180	0	144 289	14 253 470
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 362 406	961 582	-144 289	9 179 699
Årets resultat, kr	961 582	-961 582	593 035	593 035
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 323 988	0	448 746	9 772 734
S:a eget kapital, kr	23 433 168	0	593 035	24 026 204

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 274 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 711 kr

Totala insatser enligt ekonomisk plan 2 059 653 kr.

Egna lägenheter 26 154 kr.

- Objekt 37

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	9 323 988
Årets resultat, kr	593 035
Reservation till underhållsfond, kr	-274 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 711
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 772 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 772 734

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	3 582 020	3 569 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 492	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 605 512	3 569 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 249 466	-1 682 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 891	-181 704
Personalkostnader	Not 6	-75 159	-64 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 092	-533 092
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 038 608	-2 462 083
RÖRELSERESULTAT		566 904	1 107 654
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		383 280	74 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 149	-220 782
SUMMA FINANSIELLA POSTER		26 131	-146 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		593 035	961 583
ÅRETS RESULTAT		593 035	961 583

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 849 889	21 382 980
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 849 889	21 382 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 850 389	21 383 480
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	2 650	2 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	336 112	177 832
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		338 762	180 363
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	14 897 589	14 660 760
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		14 897 589	14 660 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 739 423	1 572 466
<i>Summa kassa och bank</i>		1 739 423	1 572 466
Summa omsättningstillgångar		16 975 773	16 413 589
SUMMA TILLGÅNGAR		37 826 162	37 797 069

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 491 724	6 491 724
Fond för yttre underhåll		7 761 746	7 617 457
<i>Summa bundet eget kapital</i>		14 253 470	14 109 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 179 699	8 362 406
Årets resultat		593 035	961 583
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 772 735	9 323 988
Summa eget kapital		24 026 204	23 433 169
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	4 817 115
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	4 817 115
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 978 577	8 779 511
Leverantörsskulder		230 807	241 971
Skatteskulder		15 726	9 846
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	19 270	19 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	555 578	496 187
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 799 958	9 546 785
Summa skulder		13 799 958	14 363 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 826 162	37 797 069

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	566 904	1 107 654
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	533 092	533 092
Övriga poster	0	0
	<u>1 099 996</u>	<u>1 640 746</u>
Erhållen ränta	236 949	52 044
Erlagd ränta	-357 149	-220 782
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>979 795</u>	<u>1 472 007</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 067	-78 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	54 107	-68 095
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 021 835</u>	<u>1 325 603</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-618 049	-570 970
Inbetalda insatser	0	1 550 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-618 049</u>	<u>979 030</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	403 786	2 304 633
Likvida medel vid årets början	16 233 226	13 928 593
Likvida medel vid årets slut	<u>16 637 012</u>	<u>16 233 226</u>
	403 786	2 304 633

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

75 år

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 38 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5% 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

21 430 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 102 624	3 102 624
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-227
Hysesintäkt lokaler	364 904	348 240
Hysesintäkt garage och bilplatser	70 490	71 280
Övriga intäkter i verksamheten	33 306	31 884
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 682	15 936
Övriga primära intäkter och ersättningar	14	0
	3 582 020	3 569 737
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag, elstöd	23 492	0
	23 492	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-214 576	-27 008
El	-235 155	-80 901
Uppvärmning	-697 208	-671 727
Vatten	-241 438	-216 509
Renhållning	-66 204	-60 457
TV, bredband, iptelefoni	-171 964	-72 991
Förvaltningskostnader	-249 556	-199 106
Försäkringar	-69 399	-63 040
Fastighetsskatt	-164 776	-153 856
Periodiskt underhåll	-129 711	-88 000
Övriga driftskostnader	-9 478	-49 372
	-2 249 466	-1 682 967
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-88 000
Underhåll huskropp utvändigt	-24 086	0
Underhåll övrigt	-105 625	0
	-129 711	-88 000
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 000	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-119 597	-112 287
Kostnader överlåtelse och panter	-8 159	-15 839
Medlemsavgifter HSB	-38 700	-38 700
Stämma och styrelse	-1 435	-1 379
	-180 891	-181 704
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-62 100	-57 000
Revisionsarvode	-6 000	-5 500
Sociala avgifter	-7 059	-1 820
	-75 159	-64 320
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-533 092	-533 092

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

34 008 700

34 008 700

Ingående anskaffningsvärde mark

1 125 500

1 125 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**35 134 200****35 134 200****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-13 751 220

-13 218 128

Årets avskrivningar byggnader

-533 092

-533 092

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-14 284 311****-13 751 220****Utgående redovisat värde****20 849 889****21 382 980**

Redovisade värden byggnader

19 724 389

20 257 480

Redovisade värden mark

1 125 500

1 125 500

Fastighetsbeteckning: Mälaren 3, Karlstad

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	45 000 000	16 400 000	61 400 000	61 400 000
Lokaler		2 090 000	1 040 000	3 130 000	3 130 000
		47 090 000	17 440 000	64 530 000	64 530 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

31 667 900

31 667 900

Summa ställda säkerheter**31 667 900****31 667 900****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 650

2 531

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

78 528

69 399

Förutbetalad kabel-TV och bredband

43 732

42 971

Förutbetalad fastighetsskötsel

44 853

42 795

Upplupna ränteintäkter

168 999

22 667

336 112**177 832****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB sparkonto	3,50%	löpande	236 536	10 645 514
SBAB placeringskonto	4,00%	2024-02-22	10 645 513	0
Swedbank fasträntekonto	2,40%	2024-04-08	4 000 000	4 000 000
Swedbank specialkonto		löpande	15 540	15 246
			14 897 589	14 660 760

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank företagskonto

1 739 423

1 572 466

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,31%	2024-05-10	4 817 107	215 540
SBAB	4,84%	2024-06-10	8 161 470	453 457
			12 978 577	668 997
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				12 978 577
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				12 978 577
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 675 988
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 633 592
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	19 270	19 270
----------------------	--------	--------

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	35 000	35 500
Upplupna sociala avgifter	4 186	4 822
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	152 169	122 463
Upplupen revision	11 682	9 932
Upplupen stämموالid revisor	6 000	5 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	323 693	317 970
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 848	0
	555 578	496 187

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Roland Brandt

.....
Johnny Ånerud

.....
Kjell Malm

.....
Mats Brorsson

.....
Erik Wikström

.....
Mats Brorsson

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

.....
Margaretha Hagelin
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Målaren i Karlstad, org.nr. 716411-2331

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Målaren i Karlstad för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. Med den andra informationen avses bostadsrättsskollen.

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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Karlstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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
Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Hagelin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROLAND BRANDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:44:39



KJELL MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:28:03



MATS BRORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 10:18:52



JOHNNY ÅNERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:52:15



ERIK WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:02:45



MARGARETHA HAGELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:04:20



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 08:21:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARGARETHA HAGELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:26:02



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 08:22:10



HSB – där möjligheterna bor