



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org.nr: 716451-0229

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

HSB Brf Resedan i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
59 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4197 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
189 kr/kvm



TOMTRÄTT
ja



ÅRSAVGIFT
808 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 Resedan i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716451-0229 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
RESEDAN 2	Karlstads Kommun	10 år	2029-01-01	1948

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	126
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 644
3	garageplatser	84
15	p-platser	0
Totalt 44 objekt		1 854

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 3 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lukas Jonsson	Ledamot	2023-12-11	
Hannes Holmberg	Ledamot	2022-08-18	
Mattias Skevegård	Ledamot	2023-06-15	
Fredrik Wengelin	Ledamot	2022-06-16	
Magnus Nilsson	Ordförande	2023-12-11	
Henrik Olsson	Ordförande	2022-06-16	2023-12-05



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Wengelin och Lukas Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Wengelin, Mattias Skevegård och Magnus Nilsson.

Revisorer har varit: Bo Sjöman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. Det hölls även en extra föreningsstämma 2023-12-05 gällande nya normalstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2023-10-16.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-16.

Föreningen har haft nedskrivning på byggnaden om 659 867 kr sin under året återförts. Styrelsens bedömning är att återföringen är berättigad då taxeringsvärdet på byggnaderna uppgår till 27,5 mkr. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningstiden. Återföringen ökar avskrivningarna med 11 tkr/år. Återföringen har resulterat i högre resultat i år, se vidare Resultat- och Balansräkningen samt not 7 och 8.

Föreningens sparande är för lågt och kommer inte att förbättras under 2024. Nya lån kommer att behövas tas upp för framtida större åtgärder. Styrelsen bevakar ränteutvecklingen och avgiften kommer att behöva anpassas om föreningen ska kunna generera ett rimligt sparande.

- Installation av 10 stycken laddpunkter av märket Zaptec (mars)
- Uppgradering/utbyte av gammal el-infrastruktur i butikslokalen (april)
- Omläggning av lån (juni)
- Solpaneler installerade och driftsatta (juli)
- HSB nya normalstadgar 2023 antagna genom extra stämma (dec)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Relining av horisontella avloppsstammar i källarplan
2020	Byte av frånluftsfläktar/återvinningsaggregat
2021	Ombyggnad/installation av IMD-el
2022	Rengöring och kemisk behandling av tak
2023	Installation av 10 stycken laddpunkter (Zaptec)
2023	Installation av solpaneler med beräknad årsproduktion ca 55 000 kWh

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

Årtal	Ändamål
2024	Underhållsspolning av stammar till en beräknad kostnad av 50 000 kr
2024	Målning av betonggolv inne samt sockel ute till en beräknad kostnad av 73 000 kr
2024	Planeringsstart av stambyte
2028	Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	59	157	162	247	226
Skuldsättning, kr/kvm	4 197	4 469	3 958	4 005	4 103
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 731	4 809	4 262	4 364	4 467
Räntekänslighet, %	6	7	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	189	243	183	120	148
Årsavgifter, kr/kvm	808	733	733	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	88	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	841	815	771	769	767
Nettoomsättning, tkr	1 504	1 441	1 363	1 362	1 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	479	2	-10	-196	-506
Soliditet, %	34	31	33	32	33

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	1 964 988	0	0	1 964 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	759 774	0	0	759 774
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	866 222	0	1 159 479	2 025 701
S:a bundet eget kapital, kr	3 590 984	0	1 159 479	4 750 463
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 463	1 740	-1 159 479	-1 154 276
Årets resultat, kr	1 740	-1 740	478 679	478 679
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 203	0	-680 800	-675 597
S:a eget kapital, kr	3 596 187	0	478 679	4 074 866

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 164 381 kr samt ianspråktagande skett med 4 902 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	5 203
Årets resultat, kr	478 679
Reservation till underhållsfond, kr	-1 164 381
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 902
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-675 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-675 597

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	1 504 683	1 440 964
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 369	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 559 052	1 440 964
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-951 341	-922 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 802	-154 385
Personalkostnader	Not 6	-54 502	-42 348
Avskrivningar, nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	319 402	-200 819
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-845 243	-1 320 392
RÖRELSERESULTAT		713 810	120 572
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 344	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 475	-118 845
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-235 131	-118 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		478 679	1 740
ÅRETS RESULTAT		478 679	1 740

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 214 081	9 754 705
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 214 081	9 754 705
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 214 581	9 755 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	166 238	30 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 631	68 706
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		241 869	99 572
 Kassa och bank	Not 12	831 188	1 949 784
<i>Summa kassa och bank</i>		831 188	1 949 784
Summa omsättningstillgångar		1 073 057	2 049 356
SUMMA TILLGÅNGAR		12 287 638	11 804 560

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 724 762	2 724 762
Fond för yttre underhåll	2 025 701	866 222
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 750 463</u>	<u>3 590 984</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 154 276	3 463
Årets resultat	478 679	1 740
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-675 597</u>	<u>5 203</u>
Summa eget kapital	<u>4 074 866</u>	<u>3 596 187</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 695 000	2 134 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>695 000</u>	<u>2 134 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 082 000	5 771 500
Leverantörsskulder	135 332	54 808
Skatteskulder	6 277	4 083
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 883	7 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 293 280	235 625
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>7 517 772</u>	<u>6 073 873</u>
Summa skulder	<u>8 212 772</u>	<u>8 208 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>12 287 638</u>	<u>11 804 560</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	713 810	120 572
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	340 465	200 819
Återföring av nedskrivning	-659 867	0
	<u>394 407</u>	<u>321 391</u>
Erhållen ränta	17 344	13
Erlagd ränta	-191 379	-127 934
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>220 372</u>	<u>193 470</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 297	-28 964
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	72 303	14 018
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>150 378</u>	<u>178 524</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 052 524	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-87 450	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 139 974</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-129 000	900 003
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-129 000</u>	<u>900 003</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 118 596	1 078 527
Likvida medel vid årets början	1 949 784	871 257
Likvida medel vid årets slut	<u>831 188</u>	<u>1 949 784</u>
	-1 118 596	1 078 527

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:	80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Avskrivningstid solceller	20 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	6 165 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	1 204 380	1 204 380
Hysesintäkt lokaler	107 808	97 644
Hysesintäkt garage och bilplatser	58 649	55 236
Konsumtionsavgift el	124 497	79 499
Försäljning egenproducerad el	3 007	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 388	4 107
Övriga primära intäkter och ersättningar	954	98
	1 504 683	1 440 964
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	54 369	0
	54 369	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-160 099	-11 320
Sotning	-1 742	-5 405
El	-174 274	-257 879
Uppvärmning	-125 945	-125 945
Tomträttsavgäld	-123 376	-123 376
Vatten	-49 766	-46 251
Renhållning	-36 956	-33 110
TV, bredband, iptelefoni	-38 568	-38 027
Serviceavtal	-10 851	-7 146
Förvaltningskostnader	-124 826	-122 228
Försäkringar	-28 353	-25 942
Fastighetsskatt	-45 176	-43 496
Periodiskt underhåll	-4 902	-75 396
Övriga driftskostnader	-26 507	-7 319
	-951 341	-922 840
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll lokaler	-4 902	0
Underhåll tak	0	-75 396
	-4 902	-75 396
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-11 075
Övriga förvaltningskostnader	-130 096	-123 874
Kostnader överlåtelse och panter	-1 116	-5 009
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 150	-376
Förbrukningsinventarier	-740	0
Medlemsavgifter HSB	-13 200	-13 200
Stämma och styrelse	0	-851
	-158 802	-154 385

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-40 250	-30 320
Vicevärdsarvode	0	11 224
Övriga arvoden	0	-11 224
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-12 752	-10 528
	-54 502	-42 348
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-220 655	-200 819
Markanläggningar	-5 830	0
Återföring av nedskrivning	659 867	0
Justering av avskrivning pga nedskrivning	-113 980	0
	319 402	-200 819

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 872 025	14 872 025
Årets investering solceller	1 052 524	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	169 270	81 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 093 819	14 953 845

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 457 453	-4 256 635
Årets justering pga återförd nedskrivning	-113 980	0
Årets avskrivningar byggnader	-220 655	-200 819
Ingående avskrivningar markanläggningar	-81 820	-81 820
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 830	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 879 738	-4 539 273

Nedskrivning byggnader	-659 867	-659 867
Återföring av nedskrivning	659 867	0
	0	-659 867

Utgående redovisat värde **11 214 081** **9 754 705**

Redovisade värden byggnader	11 132 461	9 754 705
Redovisade värden markanläggningar	81 620	0

Fastighetsbeteckning: Resedan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	18 000 000	8 800 000	26 800 000	26 800 000
Lokaler		704 000		704 000	704 000
		18 704 000	8 800 000	27 504 000	27 504 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 555 860	11 547 000
Summa ställda säkerheter	11 555 860	11 547 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 420	4 329
Övrig skattefordran	161 818	26 537
	166 238	30 866

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 631	68 706
	75 631	68 706

Not 12 KASSA OCH BANK

Länsförsäkringar	310 675	452 641
Swedbank	520 513	1 497 143
	831 188	1 949 784

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,90%	2024-01-02	4 640 000	60 000
Länsförsäkringar	4,84%	2024-01-31	1 002 500	30 000
Länsförsäkringar	1,28%	2024-09-30	1 419 500	34 000
Länsförsäkringar	1,08%	2025-09-30	715 000	20 000
			7 777 000	84 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **695 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 20 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 062 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 082 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,88%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 336 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 357 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	883	883
Övriga kortfristiga skulder	0	6 974
	883	7 857

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	66 692	5 596
Förutbetalda årsavgifter och hyror	106 314	95 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 274	135 017
	293 280	235 625

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Magnus Nilsson
ordförande

.....
Hannes Holmberg

.....
Lukas Jonsson

.....
Fredrik Wengelin

.....
Mattias Skevegård

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

Bo Sjöman
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Resedan i Karlstad , org.nr. 716451-0229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Resedan 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 menas 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 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. 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, förfälskning, 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 Resedan 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 revisorn 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 revisorn 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 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Sjöman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MAGNUS NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:26:05



HANNES HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:18:06



MATTIAS SKEVEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 15:17:04



FREDRIK WENGELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:45:04



LUKAS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:26:09



BO SJÖMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 08:43:59



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:15:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO SJÖMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 08:40:27



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:16:34



HSB – där möjligheterna bor