



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Önstad i Älvenäs



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**187 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**4265 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**5%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**268 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**906 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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](http://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 773200-1487 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ÄLVENÄS 2:169	1963-07-09	1964
ÄLVENÄS 2:170	1963-07-09	1964

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 <sup>2</sup>
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3338
22	p-platser	0
<b>Totalt 82 objekt</b>		<b>3338</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 27 st 2 rok, 15 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sigurd Gretarsson	Ordförande	2023-05-23	
Anneli Johansson	Ledamot	2023-05-23	
Carina Folkesson	Ledamot	2022-06-02	
David Larsson	Ledamot	2022-06-02	
Mats Sandström	HSB Ledamot	2023-06-12	
Sören Sandman	HSB Ledamot	1998-02-04	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Carina Folkesson och David Larsson.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carina Folkesson, Sigurd Gretarsson, Anneli Johansson och David Larsson.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Föreningen saknar föreningsvald revisor.

Valberedning har varit: Jenny Plate och Erica Larsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för bostäder höjdes 2023-01-01 med 3% och utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 906 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 2,5% per 2024-01-01, efter höjning motsvarar avgiften i genomsnitt 929 kr/kvm.

Styrelsen har antagit en 50-årig underhållsplan från 2023 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 2022-08-24.

### Årets underhåll

Målning av trapphus. Byte av entré dörrar i alla trapphus. Slutfört åtgärder efter OVK besiktning. Nya reglercentraler frånluftsläktar på tak. Fortsatt upprustning av utemiljön. Total kostnad 760 tkr som finansierats med egna medel.

### Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
1985	Ytjordvärmepumpar
1991	Fönster
1994	Ombyggnad
2016	Byte ytjordvärmepumpar
2019	Byte fönster och balkongdörrar
2021	Målning tak, källare
2022	Byte till närvarostyrda ledlampor i alla utrymmen inomhus samt på parkering

### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Åtgärder sker efter de ekonomiska förutsättningar föreningar har vilka även påverkas av omvärlden.

Låssystem kommer att bytas ut 2024, samt handtag och låskista till samtliga lägenhetsdörrar, prel kostnad ca 250 tkr.

Ståldörrar till källarutrymmen samt innerdörrar till allmänna utrymmen i källare kommer att bytas ut 2024, prel kostnad ca 400 tkr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 68, varav 61 röstberättigade (varav HSB Värmland utgör en medlem).

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	339	416	443	485
Skuldsättning, kr/kvm	4 265	4 354	4 446	4 538	4 703
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 265	4 354	4 446	4 538	4 703
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	268	209	160	131	153
Årsavgifter, kr/kvm	906	880	863	908	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	99	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	945	931	872	940	921
Nettoomsättning, tkr	3 069	3 009	2 910	3 139	3 073
Resultat efter finansiella poster, tkr	-363	547	725	1 024	-633
Soliditet, %	32	33	31	28	24

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. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta 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.

**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.

**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.

**Upplysning vid förlust**

År 2023 redovisar en förlust med anledning av årets underhållskostnader och högre räntekostnader. Finansiering har skett med egna medel och underhållskostnaden har disponerats ur underhållsfonden. Föreningen bedöms kunna finansiera framtida åtgärder genom en kombination av eget kassaflöde och lån. Underskottet i kassaflödet för 2023 beror främst på underhållskostnader. Under 2024 är det styrelsens bedömning att kassaflödet kommer vara svagt positivt eller strax där under.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	267 760	0	0	267 760
Underhållsfond, kr	4 851 387	0	-159 760	4 691 627
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 119 147</b>	<b>0</b>	<b>-159 760</b>	<b>4 959 387</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 682 268	547 250	159 760	2 389 278
Årets resultat, kr	547 250	-547 250	-363 101	-363 101
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 229 518</b>	<b>0</b>	<b>-203 341</b>	<b>2 026 177</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 348 665</b>	<b>0</b>	<b>-363 101</b>	<b>6 985 564</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 759 760 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering sker enligt underhållsplan exkl stambyte.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 229 518
Årets resultat, kr	-363 101
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	759 760
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 026 177</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 026 177</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 068 935	3 008 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 924	100 000
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 153 859</b>	<b>3 108 851</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 536 827	-1 762 383
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 776	-304 216
Personalkostnader	Not 6	-143 562	-130 834
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-226 584	-226 760
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 109 749</b>	<b>-2 424 193</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>44 110</b>	<b>684 658</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49 807	14 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 018	-151 833
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-407 211</b>	<b>-137 408</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-363 101</b>	<b>547 250</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-363 101</b>	<b>547 250</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-363 101</b>	<b>547 250</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	19 273 792	19 483 031
Inventarier och installationer	Not 9	67 933	85 278
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 341 725</b>	<b>19 568 309</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 342 225</b>	<b>19 568 809</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 434	9 410
Övriga fordringar	Not 11	1 107	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 358	92 540
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 899</b>	<b>101 955</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 633 513	840 024
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 633 513</b>	<b>840 024</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 738 412</b>	<b>2 941 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 080 637</b>	<b>22 510 788</b>



# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	267 760	267 760
Fond för yttre underhåll	4 691 627	4 851 387
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 959 387</u>	<u>5 119 147</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 389 278	1 682 268
Årets resultat	-363 101	547 250
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 026 177</u>	<u>2 229 518</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>6 985 564</u></b>	<b><u>7 348 665</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 14 232 000	14 535 000
Leverantörsskulder	436 799	214 339
Skatteskulder	7 243	6 169
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 26 539	23 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 392 492	382 880
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>15 095 073</u>	<u>15 162 123</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>15 095 073</u></b>	<b><u>15 162 123</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>22 080 637</u></b>	<b><u>22 510 788</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	44 110	684 658
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	226 584	226 760
	<u>270 694</u>	<u>911 417</u>
Erhållen ränta	49 807	14 425
Erlagd ränta	-435 691	-151 842
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-115 190</u>	<u>774 001</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 944	49 031
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	214 623	177 808
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>96 489</b></u>	<u><b>1 000 840</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-86 723
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-86 723</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-303 000	-306 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-303 000</b></u>	<u><b>-306 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-206 511</b>	<b>608 117</b>
Likvida medel vid årets början	2 840 024	2 231 907
Likvida medel vid årets slut	<u>2 633 513</u>	<u>2 840 024</u>
	<u><b>-206 511</b></u>	<u><b>608 117</b></u>

## 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:

120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen har ett skattemässigt taxerat underskottsavdrag på 9 865 Tkr, en minskning med 98 Tkr från föregående år.

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 024 824	2 936 708
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-8 340
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 760	19 100
Uthyrningstillägg	2 700	2 700
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 342	7 731
Övriga fakturerade kostnader	0	1 700
Återvunna nedskrivna fordringar	4 596	47 890
Övriga intäkter och ersättningar	713	1 362
	<b>3 068 935</b>	<b>3 008 851</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	84 924	0
Försäljning av bostadsrätt	0	100 000
	<b>84 924</b>	<b>100 000</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-192 358	-63 794
El	-121 599	-106 323
Uppvärmning	-555 927	-428 352
Vatten	-216 860	-161 479
Renhållning	-66 041	-59 490
TV, bredband	-213 720	-213 720
Serviceavtal	-2 646	-5 205
Fastighetsskötsel och snöröjning	-256 711	-219 234
Försäkringar	-47 008	-42 638
Fastighetsskatt	-62 214	-62 214
Periodiskt underhåll	-759 760	-356 637
Övriga driftskostnader	-41 984	-43 297
	<b>-2 536 827</b>	<b>-1 762 383</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll installationer	-194 823	-252 911
Underhåll byggnader	-454 313	-30 300
Underhåll mark och utemiljö	-110 625	-64 625
Underhåll övrigt	0	-8 801
	<b>-759 760</b>	<b>-356 637</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-20 625	-14 725
Förvaltningskostnader	-90 603	-89 267
Kostnader överlåtelse och panter	-10 571	-9 719
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 984	-11 298
Konsulter	-656	-36 619
Förbrukningsinventarier	-786	-659
Medlemsavgifter HSB	-28 500	-28 500
Stämma och styrelse	-694	-1 676
Föreningskontor	-34 356	-33 356
Kundförluster	0	-78 397
	<b>-202 776</b>	<b>-304 216</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-56 598	-50 038
Vicevärdsarvode	-42 000	-41 165
Övriga arvoden	-12 979	-10 225
Bilersättning	-1 040	-1 092
Sociala avgifter	-30 945	-28 314
	<b>-143 562</b>	<b>-130 834</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-209 239	-209 239
Installationer och inventarier	-17 345	-17 520
	<b>-226 584</b>	<b>-226 760</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 848 737	25 848 737			
Ingående anskaffningsvärde mark	233 000	233 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 081 737</b>	<b>26 081 737</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 598 705	-6 389 466			
Årets avskrivningar byggnader	-209 239	-209 239			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 807 945</b>	<b>-6 598 705</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 273 792</b>	<b>19 483 031</b>			
Redovisade värden byggnader	19 040 792	19 250 031			
Redovisade värden mark	233 000	233 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Älvenäs 2:169 och 2:170				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1994	17 400 000	3 338 000	20 738 000	20 738 000
		<b>17 400 000</b>	<b>3 338 000</b>	<b>20 738 000</b>	<b>20 738 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				15 636 800	15 636 800
varav i eget förvar				-336 800	-336 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>15 300 000</b>	<b>15 300 000</b>
<b>Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	193 562	106 839			
Årets investeringar	0	86 723			
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>193 562</b>	<b>193 562</b>			
Ingående avskrivningar	-108 284	-90 764			
Årets avskrivningar	-17 345	-17 520			
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-125 629</b>	<b>-108 284</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 933</b>	<b>85 278</b>			
<b>Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	1 107	5			
	<b>1 107</b>	<b>5</b>			
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	59 697	47 008			
Förutbetalad TV och bredband	35 545	35 545			
Förutbetalad värmepumpsförsäkring	0	4 308			
Upplupna ränteintäkter	4 116	5 196			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	483			
	<b>99 358</b>	<b>92 540</b>			

2023-12-31 2022-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Swedbank fasträntekonto	3,80%	2024-05-22	1 000 000	2 000 000
			<b>1 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 14 KASSA OCH BANK**

Kassa			1 991	960
Swedbank			1 631 522	839 064
			<b>1 633 513</b>	<b>840 024</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	5,00%	2024-06-24	14 232 000	300 000
			<b>14 232 000</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder				<b>0</b>
Lån som ska konverteras inom ett år				14 232 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>14 232 000</b>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				12 732 000

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Källskatt arvoden			22 639	19 835
Medlemmars inre fond			3 900	3 900
			<b>26 539</b>	<b>23 735</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna sociala avgifter			18 647	16 280
Upplupen el, värme, sophämtning, snöröjning			78 904	125 668
Upplupna räntekostnader			21 743	416
Upplupen revision			16 000	11 000
Upplupen reparation/underhåll			35 125	4 604
Förutbetalda årsavgifter och hyror			218 724	224 469
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			3 349	443
			<b>392 492</b>	<b>382 880</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Sigurd Gretarsson

Anneli Johansson

Carina Folkesson

David Larsson

Mats Sandström

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

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs, org.nr 773200-1487

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs för år 2023.

Enligt min 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.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan

påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till

betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**SIGURD GREJARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:48:34



**CARINA FOLKESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:01:09



**DAVID LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:16:42



**MATS SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:58:12



**ANNELI JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:13:02



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:29:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:30:43

