



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
180 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
177 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2657 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
177 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
687 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

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1669 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UTTERN 20	1949-09-12	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg partners. 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
6	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	531
5	lokaler (hyresrätt)	454
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 582
7	p-platser	0
5	garageplatser	0
Totalt 55 objekt		3 567

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 11 st 2 rok, 4 st 3 rok, 9 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
David Landmark	Ordförande	
Rolf Nordengren	Ledamot	
Jan Bergström	Ledamot	
Lars Nyqvist	Ledamot	
Ulrika Karlsson	Ledamot	
Birgitta Noord	Suppleant	
Jennie Dahlén	Suppleant	
Jennifer Johansson	HSB-ledamot	2023-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Bergström och Ulrika Karlsson. samt suppleanterna Birgitta Noord och Jennie Dahlen .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Bergström, Lars Nyqvist, Ulrika Karlsson och David Landmark.

Revisorer har varit: Madelene Olsson med Svante Linderberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Karl-Albin Hansson (sammankallande) och Torbjörn Landgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

En extra stämma hölls 2023-04-26 där man godkände nya Normalstadgar 2023. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 där nya stadgar antogs..

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% samt en hyreshöjning på 4% från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Planen uppdaterades 2023-06-13. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2043 till en kostnad av 7 703 tkr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

Yttre renovering av skyltfönster etapp 2 har genomförts.

Renovering av skyltfönster i Haga består av totalt 13 skyltfönster och 8 dörrpartier.

-Kostnad på 236 855kr

Ny skyltbelysning längs med Nygatan 8 - 10 har installerats.
-Kostnad på 256 250kr

OVK har genomförts i fastigheten, arbetet är ej klart.
Åtgärder krävs och sker löpande

Nya stadgar har uppdateras (HSB Normalstadgar 2023)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Nya Fönster
2015	Nya lägenhetsdörrar
2021	Takomläggning för Nygatan 8 och 10, samt installation av solceller. I samband med detta byggdes elen om till IMD.
2022	Nya entrédörrar med nytt passagesystem inklusive bokningssystem till tvättstugan har installerats.

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

Föreningen planerar även att byta tak över pannrummet på innergården samt även nytt papptak för uteplatsen. Detta kan bli ett större projekt och arkitekter är inkopplade. ca 1,5 mkr

Lagning av puts på fasadväggar på innergården och baksidan av tvättstugebyggnaden planeras samt ommålning av taket på tvättstugebyggnaden. ca 500 tkr

Underhåll av balkonger mot innergården planeras då armerningsjärn är synligt. ca 500 tkr

Föreningen planerar/har i tankarna att installera fordonsladdning till parkering och garage.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60 varav 39 röstberättigade medlemmar varav HSB Värmland utgör 1 medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	180	198	164	241	219
Skuldsättning, kr/kvm	2 657	2 731	2 804	2 875	1 945
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 045	3 129	3 213	3 294	2 229
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	4
Energikostnad, kr/kvm	177	205	166	123	133
Årsavgifter, kr/kvm	687	613	613	613	613
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	81	82	84	82
Totala intäkter, kr/kvm	723	719	679	627	643
Nettoomsättning, tkr	2 585	2 507	2 409	2 234	2 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	17	196	597	539
Soliditet, %	35	35	35	32	39

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. I nyckeltal 2023 ingår IMD-el och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgiften ingår IMD-el och bredband.

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.

Upplysning vid förlust

År 2023 redovisar föreningen en förlust med anledning av underhållskostnader och högre räntekostnader. Underhållet har finansierats med egna medel och underhållskostnaden har disponerats ur underhållsfonden. Kommande underhållsbehov kommer att finansieras med en kombination av eget kassaflöde (avgiftsuttag) och lån. föreningen är lågt belånad därför finns utrymme att ta upp mer lån.

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	155 099	0	0	155 099
Upplåtelseavgifter, kr	3 790 346	0	0	3 790 346
Underhållsfond, kr	763 313	0	-251 768	511 545
S:a bundet eget kapital, kr	4 708 758	0	-251 768	4 456 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	880 040	16 856	251 768	1 148 664
Årets resultat, kr	16 856	-16 856	-115 236	-115 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	896 896	0	136 532	1 033 428
S:a eget kapital, kr	5 605 654	0	-115 236	5 490 418

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 370 768 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	896 896
Årets resultat, kr	-115 236
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	370 768
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 033 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 033 428
------------------------------------	------------------

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	2 585 420	2 506 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 304	58 070
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 653 724	2 564 824
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 387 165	-1 372 186
Underhåll enligt plan	Not 5	-370 768	-325 517
Övriga externa kostnader	Not 6	-290 373	-260 212
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-106 656	-98 560
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-385 889	-365 155
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 540 852	-2 421 630
RÖRELSERESULTAT		112 872	143 194
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		847	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 955	-126 386
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-228 108	-126 338
ÅRETS RESULTAT		-115 236	16 856

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 758 772	13 884 124
Summa materiella anläggningstillgångar		13 758 772	13 884 124
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 759 272	13 884 624
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	21 312
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	35 264	35 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	138 152	135 430
Summa kortfristiga fordringar		173 416	192 223
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 643 647	1 848 496
Summa kassa och bank		1 643 647	1 848 496
Summa omsättningstillgångar		1 817 063	2 040 719
SUMMA TILLGÅNGAR		15 576 335	15 925 343

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 099	155 099
Upplåtelseavgifter		3 790 346	3 790 346
Fond för yttre underhåll		511 545	763 313
Summa bundet eget kapital		4 456 990	4 708 758
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 148 664	880 040
Årets resultat		-115 236	16 856
Summa fritt eget kapital		1 033 428	896 896
Summa eget kapital		5 490 418	5 605 653
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 224 944	3 963 342
Summa långfristiga skulder		6 224 944	3 963 342
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 253 494	5 776 528
Medlemmarnas inre fond	Not 15	19 060	19 060
Leverantörsskulder		154 032	142 604
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 941	3 701
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 267	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	417 180	414 455
Summa kortfristiga skulder		3 860 974	6 356 348
Summa skulder		10 085 918	10 319 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 576 335	15 925 343

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	112 872	143 194
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	385 889	365 155
Övriga poster	0	0
	<u>498 762</u>	<u>508 349</u>
Erhållen ränta	847	48
Erlagd ränta	-220 627	-130 194
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
	<u>278 982</u>	<u>378 203</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)		
	278 982	378 203
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 807	21 392
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	19 332	34 617
	<u>317 120</u>	<u>434 212</u>
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET		
	317 120	434 212
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-260 537	-563 938
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
	<u>-260 537</u>	<u>-563 938</u>
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET		
	-260 537	-563 938
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-261 432	-261 432
Inbetalda insatser	0	0
	<u>-261 432</u>	<u>-261 432</u>
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET		
	-261 432	-261 432
ÅRETS KASSAFLÖDE		
	-204 849	-391 158
Likvida medel vid årets början	1 848 496	2 239 654
Likvida medel vid årets slut	<u>1 643 647</u>	<u>1 848 496</u>
	-204 849	-391 158

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 598 988	1 583 160
Årsavgifter lokaler	303 444	300 420
Hysesintäkt lokaler	404 660	352 774
Hysesintäkt garage och bilplatser	40 462	40 320
Hysesrabatter	-10 992	-10 354
Konsumtionsavgift el	172 350	153 388
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	62 592	52 160
Försäljning egenproducerad el	99	306
Övriga intäkter i verksamheten	900	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 723	9 162
Övriga fakturerade kostnader	0	1 929
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 194	23 490
	2 585 420	2 506 754
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	58 070
Bidrag	68 304	0
	68 304	58 070
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-110 407	-114 216
Sotning	0	-4 194
El	-193 386	-312 545
Uppvärmning	-370 431	-351 358
Vatten	-68 688	-66 400
Renhållning	-104 446	-98 122
TV, bredband, iptelefoni	-80 941	-81 803
Obligatoriska besiktningar	-51 781	0
Serviceavtal	-10 336	-12 292
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 423	-17 160
Förvaltningskostnader	-185 297	-136 810
Försäkringar	-57 491	-52 905
Fastighetsskatt	-103 478	-101 238
Övriga driftskostnader	-31 060	-23 143
	-1 387 165	-1 372 186
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-52 823	-145 412
Underhåll huskropp utvändigt	-239 070	-77 757
Underhåll mark och utemiljö	0	-64 110
Underhåll övrigt	-78 875	-38 239
	-370 768	-325 517
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 729	-10 833
Övriga förvaltningskostnader	-136 882	-136 167
Kostnader överlåtelse och panter	-13 141	-7 514
Föreningsverksamhet	-2 914	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 049	-20 556
Konsulter	-53 075	-54 651
Medlemsavgifter HSB	-19 150	-19 150
Stämma och styrelse	-9 881	-6 910
Kundförluster m m	-21 552	-4 431
	-290 373	-260 212

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-75 150	-83 400
Övriga arvoden	-4 000	8 200
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-25 506	-21 360
	<u>-106 656</u>	<u>-98 560</u>

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader

-385 889	-365 155
<u>-385 889</u>	<u>-365 155</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 000 852	19 423 352
Årets investering byggnader	260 537	577 500
Ingående anskaffningsvärde mark	327 600	327 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	123 802	123 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 712 791	20 452 254

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 444 328	-6 079 173
Årets avskrivningar byggnader	-385 889	-365 155
Ingående avskrivningar markanläggningar	-123 802	-123 802
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 954 020	-6 568 130

Utgående redovisat värde

13 758 772 13 884 124

Redovisade värden byggnader

13 431 172 13 556 524

Redovisade värden mark

327 600 327 600

Redovisade värden markanläggningar

0 0

Fastighetsbeteckning: Uttern 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	22 800 000	14 000 000	36 800 000	36 800 000
Lokaler	1956	3 423 000	1 840 000	5 263 000	5 263 000
		26 223 000	15 840 000	42 063 000	42 063 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 10 276 700 10 276 700

Summa ställda säkerheter 10 276 700 10 276 700**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500

500 500**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

35 264 34 509

Övriga kortfristiga fordringar

0 972

35 264 35 481**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

64 372 57 491

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

10 725 17 939

Upplupen intäkt el, värme, vatten

58 000 60 000

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 055 0

138 152 135 430**Not 13 BANK**

Swedbank

1 643 647 1 848 496

1 643 647 1 848 496

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,02%	2026-12-01	1 680 000	0
Stadshypotek		1,18%	2026-12-01	3 963 342	0
Stadshypotek		3,76%	2028-03-30	778 854	197 252
Swedbank		4,84%	2024-03-28	3 056 242	64 180
				9 478 438	261 432

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 224 944

Nästa års amortering av långfristig skuld

197 252

Lån som ska konverteras inom ett år

3 056 242

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 253 494

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 045 728

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 171 278

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

19 060

19 060

Avsättning

0

0

Uttag

0

0

19 060**19 060****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

5 941

3 701

5 941**3 701****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

11 027

0

Övriga kortfristiga skulder

240

0

11 267**0****Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

47 650

45 400

Upplupna sociala avgifter

14 972

14 265

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

99 589

129 636

Upplupna räntekostnader

11 554

3 226

Upplupen revision

14 000

10 600

Upplupen fastighetsförvaltning

17 082

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

212 333

211 328

417 180**414 455**

2023-12-31

2022-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
David Landmark
Ordförande

.....
Jan Bergström

.....
Lars Nyqvist

.....
Rolf Nordengren

.....
Ulrika Karlsson

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

Madelene Olsson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad, org.nr. 773200-1669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas

dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart,

omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

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

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Madelene Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

DAVID LANDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:41:22



ROLF NORDENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 06:19:44



JAN BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:52:35



LARS NYQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:21:27



ULRIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 20:52:21



MADELENE OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:48:57



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:27:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MADELENE OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:15:07



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:28:47



HSB – där möjligheterna bor