



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Org.nr: 716411-3982

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

HSB Brf Skiftnyckeln i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

343 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

1528 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

2%



ENERGIKOSTNAD

192 kr/kvm



TOMTRÄTT

ja



ÅRSavgift

945 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 Skiftnyckeln i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-3982 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
SKIFTNYCKELN	Karlstads kommun	60 år	2068-11-01	1950

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
14	lokaler (hyresrätt)	274
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 822
5	garageplatser	87
89	p-platser	0
Totalt 231 objekt		8 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 38 st 2 rok, 73 st 3 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Krogh	Ordförande	2023-05-15
Dick Westman	Ledamot	2021-02-09
Ann-Katrin Gyllsten	Ledamot	2023-05-15
Bo Gunnar Axelsson	Ledamot	2023-05-15
Haiko Granander	Ledamot	2022-05-09
Melinda Sigmund	Ledamot	2022-05-09
Pontus Hultman	Ledamot	2022-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Haiko Granander, Melinda Sigmund samt Pontus Hultman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Krogh, Ann-Katrin Gyllsten, Bo Gunnar Axelsson, Johnny Skogvoll och Pontus Hultman.

Revisorer har varit: Torbjörn Victorin med Jan Andreasson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit; Sten-Åke Frisk, Björn Engelbrektsson samt Carina Lindquist Frisk, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov senast uppdaterad 2023-09-26.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-02.

Årets reparationer

Byte av värmekulvert Lambergsgatan -905 867 kr

Årets underhåll;

Relining Engholmsgatan 2-8 - 1 868 032 kr

Byte vattenmätare - 100 000

Byte av rökgasfläkt - 68 413 kr.

Byte av tvättmaskiner och torktumlare - 366 937 kr.

Under 2023 har föreningen installerat en solcellsanläggning till en kostnad av 822 366 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Relining avlopp, OVK samt installation av laddstolpar

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

Fortsätta arbetet med reliningen
Underhåll av värmesystemet
Radonmätningar pågår och föreningen arbetar med frågan
Beslut och hantering av lokalen Engholmsgatan 2
Sopsortering enligt framtida regelverk

Årtal	Ändamål
2023-2024	Relining av ledningar 5.000.000 kr
2024	Översyn fönster 1.000.000 kr
2023-2024	Gångbanor, träräcken, allmänna ytor trädgården 1.000.000 kr
2023	Tvättmaskiner, torktumlare mm tvätttrum 1.000.000 kr

Vid rådande ränteläge gör vi inget åt balkongerna i närtid men vi ska diskutera framöver vad vi som boende i föreningen vill för framtiden

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 8 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	343	404	346	448	353
Skuldsättning, kr/kvm	1 528	1 621	1 692	1 818	1 821
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 599	1 678	1 751	1 818	1 881
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	192	209	202	137	148
Årsavgifter, kr/kvm	945	901	901	901	892
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	92	94	88
Totala intäkter, kr/kvm	963	961	949	928	922
Nettoomsättning, tkr	7 715	7 781	7 670	7 496	7 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 862	31	1 399	1 945	1 531
Soliditet, %	57	57	57	54	51

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 638 385	0	0	2 638 385
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 117 511	0	0	1 117 511
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 810 454	0	271 457	14 081 912
S:a bundet eget kapital, kr	17 566 350	0	271 457	17 837 808
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 582 309	30 919	-271 457	2 341 771
Årets resultat, kr	30 919	-30 919	-1 861 713	-1 861 713
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 613 228	0	-2 133 170	480 058
S:a eget kapital, kr	20 179 578	0	-1 861 713	18 317 866

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 867 000 kr exkl stammar, samt ianspråktagande skett med 3 595 543 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	2 613 228
Årets resultat, kr	-1 861 713
Reservation till underhållsfond, kr	-3 867 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 595 543
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	480 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	480 058

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	7 715 226	7 780 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 383	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 875 609	7 780 941
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 753 975	-6 171 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 335	-362 173
Personalkostnader	Not 6	-348 533	-272 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-827 479	-810 347
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-247 582	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 490 904	-7 616 023
RÖRELSERESULTAT		-1 615 295	164 919
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		53 576	26 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 994	-160 833
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-246 418	-134 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 861 713	30 919
ÅRETS RESULTAT		-1 861 713	30 919

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	25 587 672	25 592 785
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	132 570
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 587 672</u>	<u>25 725 355</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	629 276	629 276
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>629 276</u>	<u>629 276</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 216 948</u>	<u>26 354 631</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 077	2 250
Övriga fordringar	Not 12	140 080	325 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	323 325	412 058
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>465 482</u>	<u>739 834</u>
Kassa och bank	Not 14	5 812 376	8 316 406
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 812 376</u>	<u>8 316 406</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 277 858</u>	<u>9 056 240</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 494 806</u>	<u>35 410 872</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 755 896	3 755 896
Fond för yttre underhåll	14 081 912	13 810 454
<i>Summa bundet eget kapital</i>	17 837 808	17 566 350
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 341 771	2 582 309
Årets resultat	-1 861 713	30 919
<i>Summa fritt eget kapital</i>	480 058	2 613 228
Summa eget kapital	18 317 866	20 179 578
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	7 776 242
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12 505 492	5 347 872
Leverantörsskulder	486 984	960 529
Skatteskulder	38 669	23 934
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 135 458
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	14 176 940	7 455 051
Summa skulder	14 176 940	15 231 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 494 806	35 410 872

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 615 295	164 919
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	827 479	810 347
	<u>-787 816</u>	<u>975 265</u>
Erhållen ränta	53 576	26 833
Erlagd ränta	-283 204	-160 832
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-1 017 444</u>	<u>841 267</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	274 352	-284 975
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-452 521	272 897
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-1 195 612</u>	<u>829 188</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-689 796	-132 570
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-628 776
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-689 796</u>	<u>-761 346</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-618 622	-571 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-618 622</u>	<u>-571 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 504 030	-503 658
Likvida medel vid årets början	8 316 406	8 820 064
Likvida medel vid årets slut	<u>5 812 376</u>	<u>8 316 406</u>
	-2 504 030	-503 658

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:	70 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 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 betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 118 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	7 045 812	7 045 812
Hysesintäkt lokaler	57 363	136 728
Hysesintäkt garage och bilplatser	237 052	233 061
Hysesintäkt övrigt	10 900	9 000
Hysesrabatter	-3 054	0
Konsumtionsavgift vatten	98 243	90 230
Konsumtionsavgift el	247 247	240 089
Försäljning egenproducerad el	1 145	0
Övriga intäkter i verksamheten	1 152	1 152
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 873	24 846
Övriga primära intäkter och ersättningar	493	23
	7 715 226	7 780 941
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	160 383	0
	160 383	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-186 767	-106 206
Sotning	0	-3 927
El	-364 834	-630 856
Uppvärmning	-921 112	-823 027
Tomträttsavgäld	-469 260	-469 260
Vatten	-288 789	-236 170
Renhållning	-158 008	-143 789
TV, bredband, iptelefoni	-247 445	-231 656
Serviceavtal	-97 239	-79 960
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 236	-24 792
Förvaltningskostnader	-974 204	-592 437
Försäkringar	-173 571	-159 235
Fastighetsskatt	-205 495	-202 167
Periodiskt underhåll	-3 595 543	-2 421 649
Övriga driftskostnader	-51 473	-46 247
	-7 753 975	-6 171 377
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-366 938	0
Underhåll lokaler	0	-476 109
Underhåll installationer	-193 984	-1 915 227
Underhåll huskropp utvändigt	-2 935 725	-30 313
Underhåll mark och utemiljö	-98 897	0
	-3 595 543	-2 421 649
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 800	2 875
Övriga förvaltningskostnader	-178 379	-225 515
Kostnader överlåtelse och panter	-13 390	-26 860
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-17 802	-16 267
Konsulter	-31 256	-14 200
Förbrukningsinventarier	-115	-26 931
Medlemsavgifter HSB	-55 275	-55 275
Stämma och styrelse	-318	0
	-313 335	-362 173

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-86 887	-86 300
Vicevärdsarvode	-103 200	-99 600
Övriga arvoden	-78 128	-22 000
Revisionsarvode	-5 250	-4 900
Sociala avgifter	-72 068	-59 326
Utbildning	-3 000	0
	-348 533	-272 126
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-820 779	-803 647
Markanläggningar	-6 700	-6 700
	-827 479	-810 347
Not 8 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Justering felaktig moms 2022	-247 582	
	-247 582	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 387 824	46 387 824
Omklassificering	132 570	0
Årets investering byggnader	689 796	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 500	33 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 243 690	46 421 324

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 818 489	-20 014 842
Årets avskrivningar byggnader	-820 779	-803 647
Ingående avskrivningar markanläggningar	-10 050	-3 350
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 700	-6 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 656 018	-20 828 539

Utgående redovisat värde

25 587 672 25 592 785

Redovisade värden byggnader	25 570 922	25 569 335
Redovisade värden markanläggningar	16 750	23 450

Fastighetsbeteckning: Skiftnyckeln 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	70 000 000	25 000 000	95 000 000	95 000 000
Lokaler		920 000	613 000	1 533 000	1 533 000
		70 920 000	25 613 000	96 533 000	96 533 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 475 625	42 475 625
varav i eget förvar	-15 447 625	-15 447 625
Summa ställda säkerheter	27 028 000	27 028 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	132 570	0
Årets Investering	0	132 570
Omklassificering till Byggnader och mark	-132 570	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	132 570

Pågående nyanläggningar avser? Och planeras vara klart? Till en total utgift av?
Nyttjandeperioden är beräknad till?

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	628 776	628 776
	629 276	629 276

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

Mervärdesskatt	110 132	307 957
Skattekonto	5 190	17 569
Övriga fordringar	24 758	0
	140 080	325 526

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 325	412 058
	323 325	412 058

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 KASSA OCH BANK

SBAB	2 096 859	4 043 791
Kassa	688	688
Specia vilken bank	3 714 829	4 271 927
	5 812 376	8 316 406

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,11%	2024-12-06	7 752 681	334 811
SBAB	5,06%	2024-08-26	4 752 811	334 811
			12 505 492	669 622

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 12 505 492

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **12 505 492**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,61%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 678 488

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 157 382

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 580	2 490
Arbetsgivaravgifter	2 701	2 607
Medlemmars inre fond	603	603
Övriga kortfristiga skulder	4 453	509
	10 337	6 209

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	54 425	37 635
Förutbetalda årsavgifter och hyror	596 923	621 823
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 110	457 049
	1 135 458	1 116 507

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Per Krogh
ordförande

.....
Bo Gunnar Axelsson

.....
Dick Westman

.....
Haiko Granander

.....
Melinda Sigmund

.....
Ann-Katrin Gyllsten

.....
Pontus Hultman

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

Torbjörn Wictorin
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Skiftnyckeln i Karlstad , org.nr. 716411-3982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Skiftnyckeln 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller,

om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Skiftnyckeln 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

Torbjörn Wictorin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER KROGH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 21:30:44



HAIKO GRANANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 18:45:30



MELINDA SIGMUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 17:12:32



BO GUNNAR AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:37:00



DICK WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:50:07



ANN-KATRIN GYLLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:54:00



PONTUS HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:25:48



TORBJÖRN WICTORIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:51:49



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 07:34:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TORBJÖRN WICTORIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 11:22:06



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 07:36:01



HSB – där möjligheterna bor