



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika



HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141  
651 04 Karlstad tel. 054-198400, [www.hsb.se/varmland](http://www.hsb.se/varmland)



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika med säte i Värmlands län, Arvika kommun org.nr. 716451-0377 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Arvika kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BRAXEN 18	1987-08-04	1989 och 1990
LAKEN 1	1987-08-04	1989
LAKEN 2	1987-08-04	1989
LAKEN 3	1987-08-04	1989

### Totalt 4 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>
2	lokaler (hyresrätt)	65
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6766
68	p-platser	0

### Totalt 158 objekt

**6831**

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 40 st 3 rok, 12 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Torbjörn Ryman	Ordförande
Claes Axelsson	Ledamot
Monica Uvefalk	Ledamot
Monica Tuhus	Ledamot
Eva-Märta Tranemyr	Ledamot
Ingela Robsahm	Ledamot
Göran Johansson	HSB-ledamot
Mats Wahlstedt	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Ryman, Ingela Robsam och Monica Tuhus.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Ryman, Monica Tuhus, Eva-Märta Tranemyr och Mats Wahlstedt.

Revisorer har varit: Hans Gustav Wil Andersson med Pär Sundman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Agnred (sammankallande) och Per Bertilsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023 -05-24.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är beslutad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Planen uppdaterades senast 2023-10-27

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-16.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Björn Sundin varit under året. Fastighetsskötsel har utförts av Farmartjänst Entreprenad. Föreningen har även haft några medlemmar som gjort stora insatser mot viss ersättning.

Väsentliga avtal: Föreningen har haft avtal med bl a nedanstående:

HSB Värmland / Ekonomisk o administrativ förvaltning

Farmartjänst Entreprenad / fastighetsskötsel

Arvika Teknik AB, Teknik i Väst AB / elhandel och elnät samt fjärrvärme

TELE 2 / digital kabelTV grundutbud, uppsagd och avslutas 2024-04-30.

Telia, kollektiv anslutning av samtliga lägenheter till Bredband, TV och Tele med början 11 maj 2023.

Folksam gm Söderberg & Partners / fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg

EcoGuard AB / värmemätning och debitering (IMD)

ETAB och APV / OVK och leverans av fläktfilter

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2004-2005	Ombyggnation gruppboende
2008-2009	Anslutning till fjärrvärmenät
2020	Installation av solceller Utbyte av 16 st uttjänta Minimaster ventilationsaggregat till modernare CASA R3 från Swegon
2021	Utbyte av värme- o varmvattenmätare i 88 lgh samt i 12 fläktrum, EcoGuard

Under 2023 har inget större underhåll utförts.

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Utvändig målning. Plåtbyten fönsterbleck mm. Byte av utebelysning. Succesivt utbyte av 12 st fläktaggregat, som vardera servar 6 lägenheter.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	392	390	419	465	415
Skuldsättning, kr/kvm	3 775	4 180	4 592	4 796	5 188
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 811	4 220	4 636	4 888	5 287
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	194	182	173	149	174
Årsavgifter, kr/kvm	896	790	790	790	790
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	928	938	894	877	900
Nettoomsättning, tkr	6 259	6 146	6 091	5 991	6 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 332	1 360	744	1 454	1 481
Soliditet, %	52	48	45	43	40

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 2023 års nyckeltal ingår IMD-värme i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgift ingår IMD-värme.

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 582 271	0	0	6 582 271
Upplåtelseavgifter, kr	5 707 800	0	0	5 707 800
Underhållsfond, kr	10 252 225	1 500 000	733 387	12 485 612
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 542 296</b>	<b>1 500 000</b>	<b>733 387</b>	<b>24 775 683</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 436 457	-140 353	-733 387	3 562 717
Årets resultat, kr	1 359 647	-1 359 647	1 332 262	1 332 262
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 796 104</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>598 875</b>	<b>4 894 979</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>28 338 400</b>	<b>0</b>	<b>1 332 262</b>	<b>29 670 662</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 811 145 kr samt ianspråktagande skett med 77 758 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	4 296 104
Årets resultat, kr	1 332 262
Reservation till underhållsfond, kr	-811 145
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 758
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 894 979</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 894 979</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	6 259 120	6 146 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 648	259 589
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>6 335 768</b>	<b>6 405 837</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 724 622	-2 796 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 198	-268 972
Personalkostnader	Not 6	-263 660	-268 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 266 809	-1 276 036
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 474 289</b>	<b>-4 610 762</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 861 478</b>	<b>1 795 075</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		38 192	2 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 408	-438 179
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-529 216</b>	<b>-435 428</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 332 262</b>	<b>1 359 647</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 332 262</b>	<b>1 359 647</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	54 381 989	55 798 151
Inventarier och installationer	Not 9	0	12 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 381 989</b>	<b>55 810 276</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>54 382 489</b>	<b>55 810 776</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		901	0
Övriga fordringar	Not 11	28 170	42 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	429 074	649 292
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>458 145</b>	<b>691 473</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 093 047	1 554 610
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 093 047</b>	<b>1 554 610</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 551 192</b>	<b>2 746 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 933 681</b>	<b>58 556 860</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 290 071	12 290 071
Fond för yttre underhåll		12 485 612	10 252 225
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>24 775 683</u>	<u>22 542 296</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 562 717	4 436 457
Årets resultat		1 332 262	1 359 647
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 894 980</u>	<u>5 796 104</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>29 670 663</b></u>	<u><b>28 338 400</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 950 000	18 888 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 950 000</u>	<u>18 888 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		17 838 000	9 664 000
Leverantörsskulder		37 538	229 474
Skatteskulder		20 877	13 352
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	583 876	544 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	832 727	879 243
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>19 313 018</u>	<u>11 330 459</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>27 263 018</b></u>	<u><b>30 218 459</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>56 933 681</b></u>	<u><b>58 556 860</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 861 478	1 795 075
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 266 809	1 276 036
Övriga poster	0	0
	<u>3 128 287</u>	<u>3 071 112</u>
Erhållen ränta	38 192	2 751
Erlagd ränta	-555 180	-426 052
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 611 299</u>	<u>2 647 811</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	233 328	-316 584
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-203 669	-116 913
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>2 640 959</u></b>	<b><u>2 214 314</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	161 478	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>161 478</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 764 000	-2 817 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-2 764 000</u></b>	<b><u>-2 817 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>38 437</b>	<b>-602 686</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 054 610	2 657 296
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 093 047</u>	<u>2 054 610</u>
	<b>38 437</b>	<b>-602 686</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	80 år
Avskrivningstid solceller	20 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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	38 474 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 424 336	5 344 068
Hysesintäkt lokaler	23 160	22 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	115 350	114 450
Hysesintäkt övrigt	14 840	15 320
Konsumtionsavgift el	36 438	32 080
Konsumtionsavgift värme	639 552	554 089
Försäljning egenproducerad el	66 078	77 446
Avsatt till inre fond	-74 400	-74 400
Övriga intäkter i verksamheten	980	1 480
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	158
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 478	21 983
Övriga fakturerade kostnader	0	35 469
Övriga primära intäkter och ersättningar	307	1 402
	<b>6 259 120</b>	<b>6 146 248</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	2 000	241 519
Skattereduktion förnybar el	18 000	18 000
Elstöd	56 648	0
Övrigt	0	70
	<b>76 648</b>	<b>259 589</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-164 558	-673 741
El	-303 965	-291 496
Uppvärmning	-667 132	-614 363
Vatten	-351 023	-336 424
Renhållning	-191 166	-183 675
TV, bredband, iptelefoni	-182 781	-54 047
Obligatoriska besiktningar	0	-55 387
Serviceavtal	-36 854	-29 378
Förvaltningskostnader	-416 824	-242 440
Försäkringar	-103 965	-82 439
Fastighetsskatt	-180 487	-172 962
Periodiskt underhåll	-77 758	-29 820
Övriga driftskostnader	-48 109	-30 752
	<b>-2 724 622</b>	<b>-2 796 924</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 350	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-125 598	-165 264
Kostnader överlåtelse och panter	-6 892	-20 022
Föreningsverksamhet	-4 890	-3 282
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 400	-6 869
Konsulter	-13 438	0
Förbrukningsinventarier	-5 190	-17 613
Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
Stämma och styrelse	-1 041	-1 023
	<b>-219 198</b>	<b>-268 972</b>

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

**Not 6 PERSONALKOSTNADER**

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-61 331	-56 689
Löner för anställda	-101 550	-105 030
Vicevärdsarvode	-58 080	-56 400
Övriga arvoden	-13 110	-22 360
Revisionsarvode	-2 350	-2 400
Sociala avgifter	-27 239	-25 951
	<b>-263 660</b>	<b>-268 830</b>

**Not 7 AVSKRIVNINGAR**

Byggnader	-1 254 684	-1 263 911
Installationer och inventarier	-12 125	-12 125
	<b>-1 266 809</b>	<b>-1 276 036</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 328 952	95 328 952
Investeringsmomsavdrag	-161 478	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 912 700	3 912 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	266 125	266 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 346 299</b>	<b>99 507 777</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-35 787 730	-34 523 818
Årets avskrivningar byggnader	-1 254 684	-1 263 911
Ingående avskrivningar markanläggningar	-266 125	-266 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 308 539</b>	<b>-36 053 855</b>

Nedskrivning byggnader	-7 655 771	-7 655 771
------------------------	------------	------------

**Utgående redovisat värde** **54 381 989** **55 798 151**

Redovisade värden byggnader	50 469 289	51 885 451
Redovisade värden mark	3 912 700	3 912 700

**Fastighetsbeteckning:** Laken 1-3 samt Braxen 18 i Arvika

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1989	7 504 000	2 189 000	9 693 000	9 693 000
Bostäder hyreshus	1990	38 000 000	5 400 000	43 400 000	43 400 000
Lokaler	1990	83 000	928 000	1 011 000	1 011 000
		<b>45 587 000</b>	<b>8 517 000</b>	<b>54 104 000</b>	<b>54 104 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	69 489 000	69 489 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 489 000</b>	<b>69 489 000</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	194 750	194 750
Utgående anskaffningsvärden	194 750	194 750

Ingående avskrivningar	-182 625	-170 500
Årets avskrivningar	-12 125	-12 125
Utgående avskrivningar	-194 750	-182 625

**Utgående redovisat värde** **0** **12 125**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	28 170	26 403
Övriga fordringar	0	15 778
	<b>28 170</b>	<b>42 181</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	119 998	103 965
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 642	11 600
Upplupen försäkringsersättning	0	241 519
Upplupen intäkt el, värme, vatten	297 434	224 000
Upplupna ränteintäkter	0	1 728
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	66 480
	<b>429 074</b>	<b>649 292</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Westra Wermlands Sparbank	0	500 000
	<b>0</b>	<b>500 000</b>

**Not 14 KASSA OCH BANK**

Kassa	4 960	6 369
Westra Wermlands Sparbank, företagskonto beviljad kredit 500 000 kr	1 574 648	1 547 273
Westra Wermlands Sparbank, placeringskonto	513 439	968
	<b>2 093 047</b>	<b>1 554 610</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	1,26%	2024-02-02	3 900 000	50 000
Westra Wermlands Sparbank	1,53%	2024-11-30	6 088 000	264 000
Westra Wermlands Sparbank	1,67%	2027-02-02	4 300 000	50 000
Westra Wermlands Sparbank	4,42%	2024-01-30	6 900 000	0
Westra Wermlands Sparbank	1,19%	2026-02-28	4 600 000	900 000
			<b>25 788 000</b>	<b>1 264 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 950 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 950 000  
 Lån som ska konverteras inom ett år 16 888 000  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 838 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,01%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 056 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 468 000

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	18 456	0
Personalens källskatt	36 139	31 021
Medlemmars inre fond	529 281	513 369
	<b>583 876</b>	<b>544 390</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	4 700	3 360
Upplupna sociala avgifter	14 246	10 768
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	189 564	219 278
Upplupna räntekostnader	66 434	54 206
Upplupen revision	17 100	15 000
Upplupen fastighetsförvaltning	77 109	44 562
Förutbetalda årsavgifter och hyror	463 574	476 682
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55 387
	<u>832 727</u>	<u>879 243</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Claes Axelsson

.....  
Eva-Märta Tranemyr

.....  
Göran Johansson

.....  
Ingela Robsahm

.....  
Mats Wahlstedt

.....  
Monica Tuhus

.....  
Monica Uvefalk

.....  
Torbjörn Ryman

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

Hans Gustav Wil Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Strand i Arvika, org.nr. 716451-0377

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strand i Arvika 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Strand i Arvika 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Arvika

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Gustav Wil Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**TORBJÖRN RYMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:47:09



**MATS WAHLSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:53:10



**MONICA TUHUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:24:04



**EVA-MÄRTA TRANEMYR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:33:12



**MONICA UVEFALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:06:50



**INGELA ROBSAHM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:55:45



**GÖRAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:59:32



**CLAES AXELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:05:59



**HANS GUSTAV WIL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:57:05



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:23:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**HANS GUSTAV WIL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 12:55:18



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:24:35

