



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad

Org.nr: 773200-1651

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

HSB Brf Fasanen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
228 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2328 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
153 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
802 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 Fasanen i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1651 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
FASANEN 1	1945-03-25	1946
RIPAN 1 o FASANEN 1	1945-03-25	1946

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 384
1	lokaler (hyresrätt)	21
38	p-platser	456
Totalt 99 objekt		3 861

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 36 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Forzelius	Ordförande	2023-05-31
Per Ove Wramstedt	Ledamot	2022-05-30
Maria Hollander	Ledamot	2023-11-03
Eva Arvidsson	Ledamot	2023-05-31
Lennart Söderberg	Suppleant	2023-05-31



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Forzelius, Per-Ove Wramstedt samt suppleanten Lennart Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Ove Wramstedt, Eva Arvidsson och Magnus Forzelius.

Revisorer har varit: Helen Stenbäck med Kerstin Wallménus som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Anny Aspmyren samt Marianne Meyer-Lie, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad i november 2015 och uppdaterad 2023-08-21.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-21. Underhållsåtgärder under 2023 har bl a varit byte av fjärrvärme-central samt målning av träpanel på samtliga balkonger. Under året har föreningen extra-amorterat 700 000 kr, föregående år extraamorterades 1 000 000 kr.

Över ett kalenderår är föreningen självförsörjande på el.

Fastigheternas totala elförbrukning uppgår till ca 100 TKwh/år

Solcellerna genererar ca 100 TKwh/år

P g a säsongsvariation så måste föreningen köpa el under vinterhalvåret vilket motsvarar den mängd el föreningen säljer under sommarhalvåret. Av fastigheternas elförbrukning avser ca 70 TKwh förbrukning i lägenheterna. Detta faktureras individuellt på månadsavierna. Priset under 2023 har per Kwh varit 1,90+moms vilket också inkluderar abonnemangs- och andra fasta avgifter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1988/1989	ROT
2019/2020	Installation av solceller och individuell el-mätning(IMD)

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

Underhållsåtgärder enligt uppdaterad underhållsplan kommer (förutom e. RoT) att finansieras med egna medel. Styrelsen har gjort bedömningen att stammarna är i så gott skick att stambyte behöver genomföras tidigast 2035. För 2024 finns inga planerade underhåll, men reservation i budgeten på 339 000 kr för pumpar, tvätt- och torktumlare som byts endast om de går sönder.

Upplysning vid förlust; Föreningen redovisar ett litet underskott på ca 23 tkr för 2023. Kommande underhållsåtgärder kommer finansieras med eget kassaflöde och/eller bankfinansiering. Om man räknar bort gjorda extraamorteringar på 700 000 kr för 2023 så är föreningens kassaflöde positivt och kassaflödesanalysen framgår på sidan 9 i årsredovisningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69 varav 61 röstberättigade varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	228	331	344	414	303
Skuldsättning, kr/kvm	2 328	2 865	3 163	3 515	3 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 656	2 883	3 200	3 536	3 767
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	153	163	168	127	133
Årsavgifter, kr/kvm	802	778	778	778	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	90	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	781	873	854	813	803
Nettoomsättning, tkr	3 017	2 974	2 925	2 785	2 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	420	567	535	531
Soliditet, %	44	43	39	35	30

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	68 230	0	0	68 230
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	409 355	0	0	409 355
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 162 332	0	-37 845	7 124 487
S:a bundet eget kapital, kr	7 639 917	0	-37 845	7 602 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-380 648	420 142	37 845	77 339
Årets resultat, kr	420 142	-420 142	-22 890	-22 890
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 494	0	14 955	54 449
S:a eget kapital, kr	7 679 411	0	-22 890	7 656 521

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 487 845 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	39 494
Årets resultat, kr	-22 890
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	487 845
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	54 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	54 449

Avsättningen till fonden för yttre underhåll stämmer inte med upprättad plan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 1 918 435 kr exkl stammar överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har därför gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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	3 017 087	2 973 898
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 017 087	2 973 898
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 935 051	-1 536 557
Övriga externa kostnader	Not 4	-249 196	-275 117
Personalkostnader	Not 5	-80 706	-73 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-543 685	-543 685
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 808 638	-2 429 244
RÖRELSERESULTAT		208 449	544 654
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		385	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 725	-124 539
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-231 340	-124 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 890	420 142
ÅRETS RESULTAT		-22 890	420 142

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 718 640	17 262 325
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 718 640	17 262 325
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 719 140	17 262 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	8 533	8 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	137 382	180 921
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		145 915	189 069
Kassa och bank	Not 11	397 571	557 985
<i>Summa kassa och bank</i>		397 571	557 985
Summa omsättningstillgångar		543 486	747 054
SUMMA TILLGÅNGAR		17 262 627	18 009 879

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	477 585	477 585
Fond för yttre underhåll	7 124 487	7 162 332
Summa bundet eget kapital	7 602 072	7 639 917
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	77 339	-380 648
Årets resultat	-22 890	420 142
Summa fritt eget kapital	54 449	39 494
Summa eget kapital	7 656 521	7 679 411
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 635 174	6 675 378
Summa långfristiga skulder	6 635 174	6 675 378
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 352 840	3 080 359
Leverantörsskulder	111 946	120 843
Skatteskulder	14 673	10 473
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 24 472	43 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 467 000	399 437
Summa kortfristiga skulder	2 970 932	3 655 090
Summa skulder	9 606 106	10 330 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 262 627	18 009 879

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	208 449	544 654
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	543 685	543 685
	<u>752 134</u>	<u>1 088 339</u>
Erhållen ränta	385	27
Erlagd ränta	-186 282	-124 571
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>566 237</u>	<u>963 794</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 154	-61 469
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	38 422	-38 635
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	647 813	863 691
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-808 227	-1 076 796
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-808 227	-1 076 796
ÅRETS KASSAFLÖDE	-160 414	-213 105
Likvida medel vid årets början	557 985	771 090
Likvida medel vid årets slut	397 571	557 985
	<u>-160 414</u>	<u>-213 105</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	75 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.

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	2 712 480	2 633 304
Hysesintäkt lokaler	7 980	8 933
Hysesintäkt garage och bilplatser	109 480	82 748
Hysesintäkt övrigt	3 600	3 100
Konsumtionsavgift el	142 474	130 606
Försäljning egenproducerad el	33 838	104 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 752	806
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 472	9 421
Övriga primära intäkter och ersättningar	11	-16
	3 017 087	2 973 898
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-213 477	-66 988
El	-104 903	-99 800
Uppvärmning	-372 496	-353 079
Vatten	-114 043	-103 162
Renhållning	-114 282	-101 331
TV, bredband, iptelefoni	-208 000	-106 700
Serviceavtal	-12 465	-6 525
Förvaltningskostnader	-218 433	-318 676
Försäkringar	-88 495	-81 231
Fastighetsskatt	-78 480	-74 280
Periodiskt underhåll	-360 970	-164 714
Övriga driftskostnader	-49 007	-60 071
	-1 935 051	-1 536 557
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-53 375	0
Underhåll installationer	-181 250	-74 750
Underhåll huskropp utvändigt	-126 345	-89 964
	-360 970	-164 714
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 750	-9 125
Övriga förvaltningskostnader	-203 442	-196 007
Kostnader överlåtelse och panter	-3 193	-8 991
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 312	-1 426
Förbrukningsinventarier	0	-29 999
Medlemsavgifter HSB	-28 500	-28 500
Stämma och styrelse	0	-1 070
	-249 196	-275 117
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-57 745	-49 200
Övriga arvoden	-2 222	-5 750
Övriga personalkostnader	-1 200	0
Revisionsarvode	-2 233	-2 000
Sociala avgifter	-17 306	-16 935
	-80 706	-73 885
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-543 685	-543 685
	-543 685	-543 685

	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 107 758	29 107 758
Ingående anskaffningsvärde mark	69 620	69 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 177 378	29 177 378
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 915 053	-11 371 368
Årets avskrivningar byggnader	-543 685	-543 685
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 458 738	-11 915 053
Utgående redovisat värde	16 718 640	17 262 325
Redovisade värden byggnader	16 649 020	17 192 705
Redovisade värden mark	69 620	69 620
Fastighetsbeteckning:		
Taxeringsvärde		
	Värdeår	Byggnad
Bostäder hyreshus	1988	37 000 000
Lokaler		114 000
		18 600 000
		55 714 000
		55 714 000
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 204 000	27 204 000
varav i eget förvar	-4 028 000	-4 028 000
Summa ställda säkerheter	23 176 000	23 176 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	8 533	8 148
	8 533	8 148
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 382	180 921
	137 382	180 921
Not 11 KASSA OCH BANK		
Handelsbanken	7 022	246
Swedbank	390 549	557 739
	397 571	557 985

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,07%	2027-12-30	3 000 000	0
Stadshypotek	4,90%	2024-01-02	2 312 336	36 292
Stadshypotek	0,99%	2025-12-01	3 675 678	40 504
			8 988 014	76 796
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 635 174
Nästa års amortering av långfristig skuld				40 504
Lån som ska konverteras inom ett år				2 312 336
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 352 840
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				307 184
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 604 034
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	24 221	41 416
Personalens källskatt	0	1 125
Arbetsgivaravgifter	0	1 178
Medlemmars inre fond	101	101
Övriga kortfristiga skulder	0	8
	24 322	43 828

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	48 406	2 964
Förutbetalda årsavgifter och hyror	233 473	238 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 121	157 573
	467 000	399 437

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Magnus Forzelius
ordförande

.....
Eva Arvidsson

.....
Maria Hollander

.....
Per Ove Wramstedt

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

Helen Stenbäck
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad, org.nr: 773200-1651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fasanen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Fasanen 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

.....
Helen Stenbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MAGNUS FORZELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:47:17



MARIA HOLLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 11:32:54



PER OVE WRAMSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:49:21



EVA ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:47:18



HELEN STENBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 22:17:38



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:25:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HELEN STENBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 22:21:15



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:26:04

