



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org.nr: 773200-1743

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

HSB Brf Arkitekten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
118 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3276 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
205 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
843 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 Arkitekten i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1743 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|--------------|----------------------|
| ARKITEKTEN 8 | 1946-07-05 | 1948 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsörsäkringar. 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 |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 17 | lokaler (hyresrätt) | 338 |
| 72 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 864 |
| 14 | p-platser | 0 |
| Totalt 103 objekt | | 4 202 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 47 st 2 rok, 1 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-----------------|------------|------------|
| John Johansson | Ordförande | 2023-06-14 |
| Ann-Britt Thäng | Ledamot | 2022-06-14 |
| Pier Antman | Ledamot | 2022-06-14 |
| Lilian Odh | Ledamot | 2021-11-02 |
| Hannes Holmberg | Ledamot | 2023-06-14 |
| Simon Kronlöw | Ledamot | 2022-06-14 |
| Kasper Svensson | Ledamot | 2023-06-14 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Britt Thäng, Pier Antman och Simon Kronlöw.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John Johansson, Ann-Britt Thäng, Pier Antman och Kasper Svensson.

Revisorer har varit: Anna-Maria Strandberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Rasmus Lennartsson och Henrik Olanås, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. En extrastämma hölls 2023-08-16 där nya stadgar antogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-14.

Upplysning om negativt resultat; Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2023. Kassaflödet är dock positivt under 2023 och föreningens framtida underhåll kommer att hanteras genom eget kassaflöde samt eventuellt avgiftshöjningar och nya lån om det skulle behövas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| före 1996 | ROT-renovering |
| 2014 | Byte ventiler, elsystemet |
| 2015 | Takunderhåll |
| 2015-2016 | Byte takfläktar |
| 2016 | Installation passersystem |
| 2017 | Underhållspolning avlopp samt underhåll källare/tvättstuga |
| 2019 | Byte entrédörrar, installation innegivare samt Bastec |
| 2020 | Färdigställt installation solceller, omfattande åtgärder i utemiljön |
| 2021 | Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar i stål |
| 2022 | Målning av samtliga trapphus, rengöring och uppfräschning av trappor |

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

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2024-2027 | Byte av fönster och balkongdörrar. Inga beslut fattade på grund av osäkert ekonomiskt läge |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 118 | 295 | 249 | 310 | 367 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 276 | 3 313 | 3 351 | 3 388 | 3 426 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 563 | 3 603 | 3 644 | 3 685 | 3 725 |
| Räntekänslighet, % | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 205 | 192 | 171 | 131 | 142 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 843 | 843 | 818 | 818 | 818 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 90 | 93 | 94 | 92 | 92 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 864 | 837 | 828 | 823 | 816 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 631 | 3 517 | 3 480 | 3 427 | 3 430 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -202 | 243 | -669 | 677 | 393 |
| Soliditet, % | 39 | 39 | 39 | 40 | 38 |

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 stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 21 900 | 0 | 0 | 21 900 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 9 569 455 | 0 | -22 816 | 9 546 639 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 9 591 355 | 0 | -22 816 | 9 568 539 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -85 161 | 242 933 | 22 816 | 180 588 |
| Årets resultat, kr | 242 933 | -242 933 | -202 118 | -202 118 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 157 772 | 0 | -179 302 | -21 530 |
| S:a eget kapital, kr | 9 749 127 | 0 | -202 118 | 9 547 009 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 22 816 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 | 157 772 |
| Årets resultat, kr | -202 118 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 22 816 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -21 530 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -21 530 |

Avsättningen till fond för yttre underhåll stämmer inte med upprättad plan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt planen skall 3 087 000 kr ha avsatts exkl stammar.

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 | 3 631 026 | 3 517 270 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 3 631 026 | 3 517 270 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -2 310 993 | -1 957 483 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -463 563 | -380 777 |
| Personalkostnader | Not 5 | -146 393 | -86 531 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -674 143 | -674 143 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -3 595 091 | -3 098 933 |
| RÖRELSERESULTAT | | 35 934 | 418 337 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 324 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -238 376 | -175 404 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -238 052 | -175 404 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -202 118 | 242 933 |
| ÅRETS RESULTAT | | -202 118 | 242 933 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 21 168 192 | 21 842 335 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 168 192 | 21 842 335 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 21 168 692 | 21 842 835 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 4 278 | 11 038 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 2 744 | 21 951 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 76 662 | 93 189 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 83 684 | 126 178 |
| Kassa och bank | Not 11 | 3 111 908 | 2 718 322 |
| Summa kassa och bank | | 3 111 908 | 2 718 322 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 195 591 | 2 844 500 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 24 364 284 | 24 687 335 |

BALANSRÄKNING

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 21 900 | 21 900 |
| Fond för yttre underhåll | 9 546 639 | 9 569 455 |
| Summa bundet eget kapital | 9 568 539 | 9 591 355 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | 180 588 | -85 161 |
| Årets resultat | -202 118 | 242 933 |
| Summa ansamlad förlust | -21 530 | 157 772 |
| Summa eget kapital | 9 547 009 | 9 749 127 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 9 805 213 | 11 842 014 |
| Summa långfristiga skulder | 9 805 213 | 11 842 014 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 3 960 885 | 2 081 100 |
| Leverantörsskulder | 222 534 | 206 804 |
| Skatteskulder | 14 712 | 9 672 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 219 753 | 180 207 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 594 177 | 618 411 |
| Summa kortfristiga skulder | 5 012 061 | 3 096 194 |
| Summa skulder | 14 817 274 | 14 938 208 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 24 364 284 | 24 687 335 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--|--|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 35 934 | 418 337 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 674 143 | 674 143 |
| | <u>710 077</u> | <u>1 092 480</u> |
| Erhållen ränta | 324 | 0 |
| Erlagd ränta | -227 432 | -170 142 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>482 969</u> | <u>922 338</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 42 494 | -35 665 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 25 139 | -16 782 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>550 602</u> | <u>869 891</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -157 016 | -157 016 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-157 016</u> | <u>-157 016</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 393 586 | 712 875 |
| Likvida medel vid årets början | 2 718 322 | 2 005 447 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 111 908 | 2 718 322 |
| | <u>393 586</u> | <u>712 875</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: | 115 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 | 13 891 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 | 3 256 404 | 3 256 404 |
| Hysesintäkt lokaler | 108 156 | 102 314 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 18 000 | 18 600 |
| Konsumtionsavgift el | 217 237 | 113 378 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 10 944 | 22 224 |
| Övriga fakturerade kostnader | 0 | 450 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 20 285 | 3 900 |
| | 3 631 026 | 3 517 270 |
| Not 3 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -561 390 | -61 185 |
| El | -428 024 | -384 084 |
| Uppvärmning | -299 805 | -300 287 |
| Vatten | -133 633 | -124 359 |
| Renhållning | -61 141 | -58 649 |
| Bevakningskostnader | -9 664 | -8 584 |
| TV, bredband, iptelefoni | -191 680 | -133 213 |
| Serviceavtal | -29 511 | -23 965 |
| Förvaltningskostnader | -319 337 | -359 733 |
| Försäkringar | -43 375 | -40 287 |
| Fastighetsskatt | -110 516 | -106 121 |
| Periodiskt underhåll | -22 816 | -321 250 |
| Övriga driftskostnader | -100 102 | -35 767 |
| | -2 310 993 | -1 957 483 |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0 | -291 750 |
| Underhåll installationer | -12 816 | 0 |
| Underhåll huskropp utvändigt | -10 000 | -29 500 |
| | -22 816 | -321 250 |
| Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -17 250 | -11 175 |
| Övriga förvaltningskostnader | -313 710 | -302 717 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -6 475 | -22 450 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -9 306 | -7 836 |
| Konsulter | -79 765 | -3 000 |
| Medlemsavgifter HSB | -33 600 | -33 600 |
| Stämma och styrelse | -3 456 | 0 |
| | -463 563 | -380 777 |
| Not 5 PERSONALKOSTNADER | | |
| Föreningen har ingen personal anställd | | |
| Arvode till styrelsen | -92 780 | -65 116 |
| Övriga arvoden | -22 873 | -570 |
| Övriga personalkostnader | -516 | 0 |
| Revisionsarvode | -4 305 | -4 000 |
| Sociala avgifter | -23 668 | -16 845 |
| Utbildning | -2 250 | 0 |
| | -146 393 | -86 531 |
| Not 6 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -502 840 | -502 840 |
| Markanläggningar | -171 303 | -171 303 |
| | -674 143 | -674 143 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 7 BYGGNADER OCH MARK | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 30 668 667 | 30 668 667 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 86 600 | 86 600 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 3 421 006 | 3 421 006 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 34 176 273 | 34 176 273 | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -11 982 104 | -11 479 264 | | | |
| Årets avskrivningar byggnader | -502 840 | -502 840 | | | |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -351 834 | -180 531 | | | |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -171 303 | -171 303 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -13 008 081 | -12 333 938 | | | |
| Utgående redovisat värde | 21 168 192 | 21 842 335 | | | |
| Redovisade värden byggnader | 18 183 723 | 18 686 563 | | | |
| Redovisade värden mark | 86 600 | 86 600 | | | |
| Redovisade värden markanläggningar | 2 897 870 | 3 069 172 | | | |
| Fastighetsbeteckning: | Arkitekten 8 | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 1987 | 34 000 000 | 12 400 000 | 46 400 000 | 46 400 000 |
| Lokaler | | 569 000 | | 1 257 000 | 1 257 000 |
| | | 34 569 000 | 12 400 000 | 47 657 000 | 47 657 000 |
| Ställda säkerheter | | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckning | | | | 20 014 000 | 20 014 000 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 20 014 000 | 20 014 000 |
| Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | | | |
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 | | | |
| | 500 | 500 | | | |
| Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR | | | | | |
| Skattekonto | 2 744 | 2 420 | | | |
| Övrig skattefordran | 0 | 19 531 | | | |
| | 2 744 | 21 951 | | | |
| Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 76 662 | 93 189 | | | |
| | 76 662 | 93 189 | | | |
| Not 11 KASSA OCH BANK | | | | | |
| Swedbank | 3 111 908 | 2 718 322 | | | |
| | 3 111 908 | 2 718 322 | | | |

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 2,49% | 2026-04-30 | 2 862 750 | 33 000 |
| Stadshypotek | 1,05% | 2024-06-30 | 1 923 837 | 22 052 |
| Stadshypotek | 0,85% | 2025-01-30 | 4 234 020 | 47 440 |
| Stadshypotek | 5,05% | 2024-02-02 | 1 924 084 | 22 000 |
| Stadshypotek | 1,06% | 2026-06-30 | 2 821 407 | 32 524 |
| | | | 13 766 098 | 157 016 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 805 213**

Nästa års amortering av långfristig skuld 112 964

Lån som ska konverteras inom ett år 3 847 921

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 960 885**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,85%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 628 064

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 981 018

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt | 16 380 | 0 |
| Medlemmars inre fond | 175 471 | 175 471 |
| Övriga kortfristiga skulder | 27 903 | 4 736 |
| | 219 753 | 180 207 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 40 438 |
| Upplupna räntekostnader | 41 884 | 30 940 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 266 780 | 265 407 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 285 513 | 281 626 |
| | 594 177 | 618 411 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
John Johansson
ordförande

.....
Hannes Holmberg

.....
Ann-Britt Thäng

.....
Kasper Svensson

.....
Lilian Odh

.....
Pier Antman

.....
Simon Kronlöv

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

Anna-Maria Strandberg
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad, org.nr: 773200-1743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arkitekten 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Arkitekteni 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

.....
Anna-Maria Strandberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:13:44



HANNES HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 22:01:34



PIER ANTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:59:38



ANN-BRITT THÄNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:15:25



KASPER SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:56:19



LILIAN ODH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:21:41



SIMON KRONLÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:58:10



ANNA-MARIA STRANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 12:30:36



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:00:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA-MARIA STRANDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 12:20:17



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:01:29

