



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad

Org.nr: 773200-1297

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

HSB Brf Spånet i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
118 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4365 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
152 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
833 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 Spånet i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1297 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KARMEN 3	1961-09-05	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen. 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
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 558
12	garageplatser	214
23	p-platser	0
Totalt 62 objekt		1 772

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Karlstad Karmen GA:2	G:A		6 / 100	Väg

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anette Karlsson	Ordförande	2023-06-07
Mats Eriksson	Ledamot	2021-03-23
Patric Larsson	Ledamot	2022-06-07
Joakim Bofeldt	Ledamot	2023-06-07
Mats Fredriksson	Ledamot	2023-06-07
Irén Olah	Suppleant	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patric Larsson, Mats Fredriksson och Irén Olah.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av; Anette Karlsson, Patric Larsson, Joakim Bofeldt och Mats Fredriksson.

Revisorer har varit: Mikael Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Föreningen hade även en extrastämma 2023-11-01 där nya stadgar antogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,3%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov senast uppdaterad 2023-10-09.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-09.

Föreningen har under året uppfört en miljöstation till en kostnad av 547 184 kr, reparerat taktfot till en kostnad av 54 550 kr samt bytt cirkulationspum till en kostnad av 55 000 kr.

Upplysning om negativt resultat; Föreningen redovisar ett underskott om ca 222 tkr. Med tanke på höjningen av avgiften förväntar sig föreningen ett positivt kassaflöde för 2024.

Framtida underhåll bedöms kunna finansieras med eget kassaflöde och eventuellt nya lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011-2012	Stamreovering samt fönsterbyte
2016	Styr och övervakningsdator
2023	Miljöstation

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

Årtal	Ändamål
2026	Tvättstugor (tvättutrustning)
2029	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30 varav 27 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	118	145	328	337	598
Skuldsättning, kr/kvm	4 365	5 094	5 223	5 352	5 481
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 964	5 094	5 223	5 352	5 481
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	5
Energikostnad, kr/kvm	152	123	139	124	169
Årsavgifter, kr/kvm	834	784	830	830	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	86	86	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	871	952	911	911	1 370
Nettoomsättning, tkr	1 544	1 344	1 348	1 419	2 134
Resultat efter finansiella poster, tkr	-299	-258	-28	107	480
Soliditet, %	18	20	21	21	20

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	121 500	0	0	121 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 032 221	0	-161 735	1 870 486
S:a bundet eget kapital, kr	2 153 721	0	-161 735	1 991 986
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	175 764	-258 440	161 735	79 059
Årets resultat, kr	-258 440	258 440	-299 188	-299 188
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-82 676	0	-137 453	-220 129
S:a eget kapital, kr	2 071 045	0	-299 188	1 771 857

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 161 735 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	-82 676
Årets resultat, kr	-299 188
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	161 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-220 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-220 129

Avsättningen till underhållsfonden överensstämmer je med upprättad underhållsplan på grund av negativt fritt eget kapital.

Enligt underhållsplanen skulle

164 299 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	1 544 172	1 415 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	68 673
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 544 172	1 483 762
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-858 675	-876 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 307	-316 331
Personalkostnader	Not 6	-96 047	-91 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-346 223	-325 409
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 562 253	-1 610 337
RÖRELSERESULTAT		-18 080	-126 575
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		57	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 165	-131 865
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-281 108	-131 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-299 188	-258 440
ÅRETS RESULTAT		-299 188	-258 440

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 386 406	9 068 945
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	17 437
Summa materiella anläggningstillgångar		9 386 406	9 086 382
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 386 906	9 086 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	416
Övriga fordringar	Not 11	32 189	3 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	53 851	47 349
Summa kortfristiga fordringar		86 040	51 132
Kassa och bank	Not 13	423 808	1 307 718
Summa kassa och bank		423 808	1 307 718
Summa omsättningstillgångar		509 848	1 358 850
SUMMA TILLGÅNGAR		9 896 754	10 445 732

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	121 500	121 500
Fond för yttre underhåll	1 870 486	2 032 221
Summa bundet eget kapital	1 991 986	2 153 721
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	79 059	175 764
Årets resultat	-299 188	-258 440
Summa ansamlad förlust	-220 129	-82 676
Summa eget kapital	1 771 857	2 071 045
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	0	542 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 734 449	7 393 817
Leverantörsskulder	50 017	155 860
Skatteskulder	17 923	10 557
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	69 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	253 354
Summa kortfristiga skulder	8 124 897	7 832 687
Summa skulder	8 124 897	8 374 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 896 754	10 445 732

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-18 080	-126 575
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	346 223	325 409
	<u>328 142</u>	<u>198 834</u>
Erhållen ränta	57	0
Erlagd ränta	-244 542	-118 052
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>83 657</u>	<u>80 782</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 908	-5 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-48 421	-118 063
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>328</u>	<u>-42 875</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-682 870	-17 437
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-682 870</u>	<u>-17 437</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-201 368	-201 368
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-201 368</u>	<u>-201 368</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-883 910	-261 680
Likvida medel vid årets början	1 307 718	1 569 398
Likvida medel vid årets slut	<u>423 807</u>	<u>1 307 718</u>
	-883 910	-261 680

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:	48 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	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 299 108	1 222 032
Hysesintäkt garage och bilplatser	117 801	119 579
Konsumtionsavgift el	54 538	333
Avsatt till inre fond	-3 240	-3 240
Intäkt andrahandsupplåtelse	526	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 117	5 073
Övriga primära intäkter och ersättningar	71 322	71 312
	1 544 172	1 415 089
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	68 673
	0	68 673
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-45 832	-223 568
El	-108 842	-60 432
Uppvärmning	-109 348	-96 747
Vatten	-51 933	-35 194
Renhållning	-49 113	-27 105
Bevakningskostnader	-12 514	-11 501
TV, bredband, iptelefoni	-13 806	-13 771
Serviceavtal	-1 845	-1 779
Förvaltningskostnader	-179 000	-150 362
Försäkringar	-40 840	-35 861
Fastighetsskatt	-50 983	-47 471
Periodiskt underhåll	-161 938	-159 194
Övriga driftskostnader	-32 683	-13 948
	-858 675	-876 934
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-2 400
Underhåll lokaler	0	-23 125
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-24 658
Underhåll installationer	-52 388	0
Underhåll huskropp utvändigt	-109 550	-109 011
	-161 938	-159 194
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 500	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-200 805	-239 254
Kostnader överlåtelse och panter	-4 086	-3 967
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 066	-638
Konsulter	0	-20 550
Förbrukningsinventarier	-28 375	-24 616
Medlemsavgifter HSB	-14 475	-14 475
Stämma och styrelse	0	-1 831
	-261 307	-316 331
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-68 690	-68 180
Övriga personalkostnader	-296	0
Revisionsarvode	-3 700	-1 800
Sociala avgifter	-23 361	-21 683
	-96 047	-91 663
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-325 994	-321 140
Markanläggningar	-20 229	-4 269
	-346 223	-325 409

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 887 833	14 907 019
Årets investering byggnader (IMD el)	135 686	0
Ingående anskaffningsvärde mark	56 200	56 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	85 379	85 379
Årets investering markanläggning (Miljöstation)	547 184	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 712 282	15 048 598

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 951 905	-5 630 764
Årets avskrivningar byggnader	-325 994	-321 140
Ingående avskrivningar markanläggningar	-27 748	-23 479
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 229	-4 269
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 325 876	-5 979 653

Utgående redovisat värde

9 386 406 9 068 945

Redovisade värden byggnader	8 745 620	8 955 114
Redovisade värden mark	56 200	56 200
Redovisade värden markanläggningar	584 586	57 631

Fastighetsbeteckning: Karmen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1977	12 600 000	4 404 000	17 004 000	17 004 000
Lokaler		375 000	433 000	808 000	808 000
		12 975 000	4 837 000	17 812 000	17 812 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	10 118 000	10 118 000
Summa ställda säkerheter	10 118 000	10 118 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	17 437	0
Årets Investering	0	17 437
Omklassificering till Byggnader och mark	-17 437	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	17 437

Pågående nyanläggningar avser uppförande av miljöstation och slutfördes under 2023 till en total kostnad av 547 184 kr.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 064	3 367
Övriga fordringar	29 125	0
	32 189	3 367

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 851	47 349
	53 851	47 349

Not 13 KASSA OCH BANK		
Swedbank	423 808	1 307 718
	423 808	1 307 718

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,36%	2024-10-30	542 000	24 000
Stadshypotek	5,10%	2024-02-02	5 789 980	144 752
Stadshypotek	5,10%	2024-03-01	1 402 469	32 616
			7 734 449	201 368

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 7 734 449

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 734 449**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,84%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 805 472

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 727 609

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 383	0
Arbetsgivaravgifter	10 874	0
Medlemmars inre fond	47 897	44 657
	69 154	44 657

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	728	10 674
Upplupna räntekostnader	54 565	30 957
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 656	96 331
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 405	89 834
	253 354	227 796

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anette Karlsson
ordförande

.....
Joakim Bofeldt

.....
Mats Eriksson

.....
Mats Fredriksson

.....
Patric Larsson

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

Mikael Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad, org.nr: 773200-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spånet 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 Spånet 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 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

.....
Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANETTE KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 14:51:24



PATRIC LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 12:27:12



MATS FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 22:40:02



MATS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:22:36



JOAKIM BOFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 12:19:15



MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:42:44



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:14:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:43:27



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 10:17:39

