
Årsredovisning

HSB
Bostadsrättsförening
Hagaborg i Karlstad
Org nr: 716411-3008

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening
Hagaborg i Karlstad får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Karlstads Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är sämre än föregående år beroende på högre driftskostnader och räntekostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 633 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten består av 17 bostadshus med 286 bostäder på totalt 20 456 kvm samt 1 lokal på 19 kvm. Adresser är Tolvmansgatan 1-39. I föreningen ingår också 1 garage med 42 platser samt 208 bilplatser varav 66 med motorvärmare. och 24 laddpunkter för elbils-laddning. Det finns även 10 fristående byggnader för tvättstugor, cykelgarage, bastu, vävstuga, snickarlokal, övernattningsrum samt vicevärdskontor med sammanträdesrum.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Värmland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads Kommun. Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2027-12-31 med en nu gällande årlig avgäld på 926 252 kr.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan är från 2018. Upprättad i samarbete med HSB som då var föreningens förvaltare. Senast reviderad 2019. Nuvarande styrelse gick igenom underhållsplanen under 2023. 2024 har avtal tecknats med HSB om underhållsplan online.

Arbetet med uppdatering/revidering av planen har påbörjats vid årsredovisningens avlämnande.

Underhåll / investeringar de fem kommande åren består främst i åren arbeten med hissar och ytskikt i trapphus samt föreningens parkeringsytor. Man arbetar även med att tillskapa en utvändigt gemensamhetsyta. Man beräknar att kostanden för dessa arbeten uppgår till cirka 20 miljoner.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Mörk Gerlesdotter	Ordförande		2025
Ulla Michel	Vice ordförande	Till 2023-11-30	
Ulla Björn	Ledamot		2025
Pernilla Ågren	Ledamot		2025
Per-Ove Eriksson	Ledamot	Till 2023-11-30	
Per-Ove Eriksson	Vice ordförande	Från 2023-12-01	2024
Carina Rhöse	Ledamot		2024
Jarl Stiernstedt	Ledamot		2024
Mats Eriksson	Ledamot		Utsedd av HSB Värmland

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
	Auktoriserad revisor utsedd av HSB	
Urban Johansson	Riksförbund	2024
Johnny Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Risel	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Franzén	2024
Lilian Byström, sammankallande	2024
Marianne Karlsson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har bytt lägenhetsdörrar till samtliga bostadsrätter under verksamhetsåret 2023. Dock skedde inte slutbesiktning samt slutfakturering förrän 2024, varvid investeringen aktiveras först under 2024.

Förening har under året investerat i 12 stycken laddstolpar för elbil, 24 laddpunkter. Vid tidpunkten ansökte föreningen om bidrag för investeringen hos Naturvårdsverket. Bidrag erhöles med kronor 223 850.

Ulla Michel valdes som ledamot för en mandattid om två år på föreningsstämman 2022. Ulla Michel har valt att lämna styrelsen i förtid, hon lämnade styrelsen 2023-11-30.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 350 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 353 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 3 %.

För det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01. Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 738 282	15 318 531	15 041 093	15 372 374
Resultat efter finansiella poster	1 037 343	4 875 068	2 529 322	2 794 124
Soliditet %	33	33	26	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	737	721	709	723
Energikostnad kr/kvm	184	173	182	186
Sparande kr/kvm	216	320	194	242
Skuldsättning kr/kvm	2 034	2 059	2 231	2 256
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 034	2 059	2 231	2 256
Räntekänslighet %	2,8	2,9	3,1	3,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter, IMD, som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.



Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 932 100	2 388 756	7 709 902	4 875 068
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 875 068	-4 875 068
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-745 655	745 655	
Årets resultat				1 037 343
Vid årets slut	6 932 100	2 643 101	12 330 625	1 037 343

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 584 970
Årets resultat	1 037 343
Årets avsättning till underhållsfond	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	745 655
Summa	13 367 969

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **13 367 969**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 738 282	15 318 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	336 298	688 700
Summa rörelseintäkter		16 074 581	16 007 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 500 407	-7 827 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-736 458	-848 995
Personalkostnader	Not 6	-540 300	-475 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 632 575	-1 589 363
Summa rörelsekostnader		-14 409 740	-10 741 704
Rörelseresultat		1 664 841	5 265 527
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	185 730	50 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-813 228	-452 162
Summa finansiella poster		-627 498	-390 459
Resultat efter finansiella poster		1 037 343	4 875 068
Årets resultat		1 037 343	4 875 068



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 857 879	55 259 613
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 931 648	1 804 966
Pågående nyanläggningar	Not 13	3 868 637	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 658 165	57 064 579
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 658 665	57 065 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	125 487	1 926
Övriga fordringar	Not 16	53 378	84 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	851 918	967 984
Summa kortfristiga fordringar		1 030 783	1 054 108
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 734 649	8 673 761
Summa kassa och bank		8 734 649	8 673 761
Summa omsättningstillgångar		9 765 432	9 727 869
Summa tillgångar		69 424 096	66 792 948



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 932 100	6 932 100	
Fond för yttre underhåll	2 643 101	2 388 756	
Summa bundet eget kapital	9 575 201	9 320 856	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	12 330 626	7 709 902	
Årets resultat	1 037 343	4 875 068	
Summa fritt eget kapital	13 367 969	12 584 970	
Summa eget kapital	22 943 170	21 905 826	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 984 890	20 921 988
Summa långfristiga skulder		11 984 890	20 921 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 632 624	21 205 526
Leverantörsskulder	Not 20	2 376 160	669 660
Skatteskulder	Not 21	57 727	40 855
Övriga skulder	Not 22	62 948	47 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 351 654	2 001 604
Summa kortfristiga skulder		34 481 113	23 965 134
Summa eget kapital och skulder		69 424 096	66 792 948



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 037 343	4 875 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 632 575	1 589 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 669 918	6 464 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	-3 868 637	5 962 321
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	23 325	-94 318
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 088 881	986 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 488	13 319 120
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-342 600	-5 989 429
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-342 600	-5 989 429
Finansieringsverksamheten		
Amortering på lån	-510 000	-3 513 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-510 000	-3 513 766
Årets kassaflöde	60 887	3 815 925
Likvidamedel vid årets början	8 673 761	4 857 836
Likvidamedel vid årets slut	8 734 649	8 673 761

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringslagens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Vissa förändringar har skett i resultaträkningens uppställning.

Redovisning av intäkter

Hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20 - 80
Markanläggning	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	15
Installationer	Linjär	10 – 20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



Tillkommande och avgående komponenter	Avskrivningsprincip	Antal år
Laddstolpar elbils-laddning	Linjär	5
3 st avfuktare monterade i garaget	Linjär	5

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasingtagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasinggivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta

Poster i utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.



Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Fastighetslån

Lån med förfallodag (villkorsändringsdag) under kommande räkenskapsår samt del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas i sin helhet som kortfristiga lån.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 692 344	14 264 244
Hyror, lokaler	56 793	15 376
Hyror, garage	242 980	216 200
Hyror, p-platser	370 812	344 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-355	-140
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 845	-2 743
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 975	-3 947
Rabatter	-55	0
Elavgifter	385 583	484 641
Summa nettoomsättning	15 738 282	15 318 531

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	60 969	65 228
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Övriga rörelseintäkter	275 338	50 406
Försäkringsersättningar	0	573 066
Summa övriga rörelseintäkter	336 298	688 700



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 745 655	-85 942
Reparationer	-1 920 101	-873 375
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-455 654	-435 634
Tomträttsavgäld	-926 252	-742 296
Försäkringspremier	-147 325	-140 195
Kabel- och digital-TV	-503 004	-502 624
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 595	-9 919
Serviceavtal	-153 775	-167 280
Obligatoriska besiktningar	-17 004	-16 230
Bevakningskostnader	-2 565	-6 209
Övriga utgifter, köpta tjänster	-65 859	-79 716
Snö- och halkbekämpning	-417 529	-204 095
Drift och förbrukning, övrigt	-77 087	-45 357
Förbrukningsinventarier	-10 950	-12 257
Vatten	-622 884	-555 573
Fastighetsel	-916 220	-822 559
Uppvärmning	-2 230 379	-2 162 191
Sophantering och återvinning	-420 579	-392 849
Förvaltningsarvode drift	-824 990	-573 395
Summa driftskostnader	-11 500 407	-7 827 695

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation till underhåll		
Underhåll bostäder	-9 000	-12 000
Underhåll gemensamma utrymmen	-147 561	-73 942
Underhåll installationer	-1 589 094	0
Summa underhåll	-1 745 655	-85 942



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-341 304	-295 581
Lokalkostnader	-7 000	0
IT-kostnader	-32 183	-32 099
Arvode, yrkesrevisorer	-28 869	-135 375
Övriga förvaltningskostnader	-64 855	-92 058
Kreditupplysningar	-122	-6 486
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 228	-43 712
Kontorsmateriel	-39 070	-11 908
Telefon och porto	-10 513	-11 881
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-278	0
Medlems- och föreningsavgifter	-124 550	-124 550
Konsultarvoden	-17 675	-91 564
Bankkostnader	-8 995	-3 782
Advokat och rättegångskostnader	-21 815	0
Summa övriga externa kostnader	-736 458	-848 995

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-62 233	-41 794
Sammanträdesarvoden	-72 607	-88 118
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-316 225	-236 201
Övriga kostnadsersättningar	-1 001	-16 016
Övriga personalkostnader	-16 261	-5 563
Sociala kostnader	-71 974	-87 959
Summa personalkostnader	-540 300	-475 651

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 373 698	-1 373 698
Avskrivning Markanläggningar	0	-10 385
Avskrivning Markinventarier	-28 036	-28 036
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 750	0
Avskrivning Installationer	-207 091	-177 244
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 632 575	-1 589 363



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	11 016
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 016

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 361	32 967
Ränteintäkter från likviditetsplacering	176 927	17 463
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	401	257
Övriga ränteintäkter	1 041	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	185 730	50 687

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-811 695	-450 065
Övriga räntekostnader	-1 533	-2 097
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-813 228	-452 162



Not 11 Byggnader
Anskaffningsvärden

		2023-12-31	2022-12-31		
Vid årets början					
Byggnader		77 711 603	75 990 087		
Markinventarier		420 543	0		
Markanläggning		218 391	218 391		
		78 350 537	76 208 478		
Årets anskaffningar					
Byggnader		0	5 989 429		
Årets omklassificering till markinventarier		0	-420 543		
Markinventarier		0	420 543		
Årets omklassificering till installationer		0	-3 847 370		
		0	2 142 059		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		78 350 537	78 350 537		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början					
Byggnader		-23 052 503	-23 543 965		
Omklassificering byggnad					
Markinventarier		-28 036	0		
Markanläggning		-10 385	0		
		-23 090 924	-23 543 965		
Årets avskrivningar					
Årets avskrivning byggnader		-1 373 698	-1 373 698		
Omklassificering byggnad		0	1 865 160		
Markinventarier		-28 036	-28 036		
Markanläggning		0	-10 385		
		-1 401 734	-453 041		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		-24 492 657	-23 090 924		
Restvärde enligt plan vid årets slut		53 857 879	55 259 613		
Varav					
Byggnader		53 812 639	55 186 336		
Markinventarier		45 240	73 277		
Markanläggning		0	0		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föregående år
Bostäder hyreshus	1978	167 000 000	66 000 000	233 000 000	233 000 000
Lokaler		120 000	0	120 000	120 000
		167 120 000	66 000 000	233 120 000	233 120 000



Not 12 Maskiner och inventerier

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	3 847 370	0
Årets klassificering		
Installationer	0	3 847 370
Årets anskaffningar		
Inventarier	118 750	0
Installationer *	223 850	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 189 970	3 847 370

*installationer, anskaffningsvärdet för laddstolpar är minskat med bidrag från Naturvårdsverket med 50 %.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer	-2 042 404	-1 865 160
	-2 042 404	-1 865 160

Årets avskrivningar

Inventarier	-23 750	0
Installationer	-207 091	-177 244

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 249 495	-2 042 404
-------------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 916 725	1 804 966
------------------	------------------

Varav

Inventarier	95 000	0
Installationer	1 821 725	1 804 966

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	5 962 321
Årets anskaffningar	3 868 637	38 983
Årets omklassificering till underhållskostnad	0	-11 875
Årets omklassificering till anläggning	0	-5 989 429
Redovisat värde vid årets slut	3 868 637	0

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Summa fordringar hos koncernföretag	500	500



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	66	1 426
Kundfordringar	125 421	500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	125 487	1 926

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hos anställda	0	2 973
Skattekonto	53 378	49 364
Momsfordringar	0	31 861
Summa övriga fordringar	53 378	84 198

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 450	0
Förutbetalda försäkringspremier	161 583	294 650
Förutbetalda driftkostnader	2 850	2 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	280 189	146 100
Förutbetald kabel-tv-avgift	125 819	125 683
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 958	3 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 506	164 048
Förutbetald tomträtsavgäld	231 563	231 563
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	851 918	967 984

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 347 102	24 897
Transaktionskonto	2 387 547	8 648 864
Summa kassa och bank	8 734 649	8 673 761

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 617 514	42 127 514
Inteckningslån som ska villkorsändras under kommande verksamhetsår	-29 567 624	-20 695 526
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-65 000	-510 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 984 890	20 921 988

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,03%	2025-10-15	5 009 488	0	40 000	4 969 488
NORDEA	0,84%	2023-07-19	5 440 124	-5 387 624	52 500	0
NORDEA	4,03%	2023-08-16	15 255 402	-15 105 402	150 000	0
NORDEA	4,58%	2024-07-19	0	5 387 624	17 500	5 370 124
NORDEA	4,65%	2024-08-16	0	8 000 000	25 000	7 975 000
NORDEA	0,84%	2024-09-18	16 422 500	0	200 000	16 222 500
NORDEA	4,66%	2026-08-19	0	7 105 402	25 000	7 080 402
Summa			42 127 514	0	510 000	41 617 514

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 510 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 040 000 till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 39 067 514 kronor förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper till vidare eller tills slutbetalning skett.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	2 371 187	584 700
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 973	84 960
Summa leverantörsskulder	2 376 160	669 660

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	57 727	67 364
Debiterad preliminärskatt	0	-26 509
Summa skatteskulder	57 727	40 855

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	28 577	29 878
Mottagna depositioner	6 500	8 600
Skuld för moms	16 535	-6 555
Skuld sociala avgifter och skatter	10 866	7 237
Clearing	471	8 329
Summa övriga skulder	62 948	47 489



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	177 385	56 049
Upplupna driftskostnader	241 287	72 325
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 577	28 365
Upplupna elkostnader	115 944	106 148
Upplupna värmekostnader	350 339	337 893
Upplupna kostnader för renhållning	34 980	32 763
Upplupna styrelsearvoden	102 782	67 405
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 677	1 843
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 312 684	1 298 813
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 351 654	2 001 604

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	55 049 000	55 049 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Inger Mörk Gerlesdotter
Ordförande

Per-Ove Eriksson

Carina Rhöse

Ulla Björn

Pernilla Ågren

Jarl Stiernstedt

Mats Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Urban Johansson
Auktoriserad revisor utsedd av HSB Riksförbund

Johnny Johansson
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557513659641

Document

Årsredovisning

Main document

24 pages

Initiated on 2024-03-25 12:49:01 CET (+0100) by Torbjörn
Jonsson (TJ)

Finalised on 2024-04-05 09:11:37 CEST (+0200)

Initiator

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signatories

Inger Mörk Gerlesdotter (IMG)

mork.inger@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Inger Mörk
Gerlesdotter"

Signed 2024-03-27 08:47:11 CET (+0100)

Carina Rhöse (CR)

c.rhose@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "CARINA
RHÖSE"

Signed 2024-04-02 20:16:27 CEST (+0200)

Jarl Stiernstedt (JS)

jarl@stiernstedt.net



The name returned by Swedish BankID was "Jarl
Stiernstedt"

Signed 2024-03-27 11:47:08 CET (+0100)

Mats Eriksson (ME)

erikssonmats306@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mats Olov
Eriksson"

Signed 2024-03-25 13:44:21 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513659641

Pernilla Ågren (PÅ)
pernilla.agren@salsasen.se



The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA
ÅGREN"
Signed 2024-03-27 19:54:52 CET (+0100)

Per-Ove Eriksson (PE)
per-ove.eriksson@psmab.com



The name returned by Swedish BankID was "PER-OVE
ERIKSSON"
Signed 2024-03-26 09:25:42 CET (+0100)

Ulla Björn (UB)
ullabjorn@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Ulla Maria
Birgitta Björn"
Signed 2024-03-25 21:01:16 CET (+0100)

Johnny Johansson (JJ)
johnny.johansson@rydahls.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHNNY
JOHANSSON"
Signed 2024-04-05 09:11:37 CEST (+0200)

Urban Johansson (UJ)
urban.johansson@weaudit.se



The name returned by Swedish BankID was "URBAN
JOHANSSON"
Signed 2024-04-04 08:41:11 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557513659641

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad, org.nr. 716411-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Hagaborg 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Hagaborg 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 den som framgår av vår digitala påskrift

.....
Urban Johansson	Johnny Johansson
Auktoriserad revisor Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557513876136

Document

RB HSB Brf Hagaborg 2023 K3 (vi-lekman) HSB med
kassaflöde

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-03-27 09:49:29 CET (+0100) by Torbjörn
Jonsson (TJ)*

Finalised on 2024-04-05 09:12:51 CEST (+0200)

Initiator

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signatories

Johnny Johansson (JJ)

johnny.johansson@rydahls.se



*The name returned by Swedish BankID was "JOHNNY
JOHANSSON"*

Signed 2024-04-05 09:12:51 CEST (+0200)

urban johansson (uj)

urban.johansson@weaudit.se



*The name returned by Swedish BankID was "URBAN
JOHANSSON"*

Signed 2024-04-04 08:44:03 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 500 407	7 827 695
Övriga externa kostnader	736 458	848 995
Personalkostnader	540 300	475 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 632 575	1 589 363
Finansiella poster	627 498	390 459
Summa kostnader	15 037 237	11 132 163

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel grund	650 260	532 459
Fastighetsskötsel extra	14 334	21 630
Utemiljö extra	0	2 244
Systematiskt brandskyddsarbete	42 595	9 919
Serviceavtal	153 775	167 280
Städ extra	2 170	0
Hissbesiktning	17 004	16 230
Bevakningskostnader	2 565	2 415
Bevakningskostnader jour	0	3 794
Övriga utgifter för köpta tjänster	65 859	79 716
Snö- och halkbekämpning	417 529	204 095
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	480	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	62 131
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	18 426	29 018
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	103 967	24 275
Rep install utg för köpta tj Värme	29 003	23 974
Rep install utg för köpta tj Ventilation	35 928	11 286
Rep install utg för köpta tj El	6 710	19 442
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	10 343
Rep install utg för köpta tj Hissar	363 639	166 144
Rep install utg för köpta tj Låssystem	80 894	22 732
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	-2 494
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	85 789	106 135
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	4 436	0
Försäkringsskador	1 190 830	400 389
UH bostäder utg för mtrl inköp	9 000	9 000
UH bostäder utg för köpta tj	0	3 000
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25 463	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	13 750	1 188
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	108 349	72 754
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	323 550	0
UH installationer utg för köpta tj El	14 000	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	1 251 544	0
Fastighetsel	916 220	822 559
Fjärrvärme	2 230 379	2 162 191
Vatten	622 884	555 573
Sophämtning	420 579	392 849
Fastighetsförsäkring	147 325	140 195
Tomträttsavgälder	926 252	742 296
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	503 004	502 624
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	97 764	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	48 863	11 875
Underhållsplanering	2 425	0
Felanmälan/jour	9 175	5 188
Övriga fastighetskostnader	77 087	45 357
Fastighetsskatt	455 654	435 634
Förbrukningsinventarier	5 140	0
Förbrukningsmaterial	5 810	12 257
Summa driftkostnader	11 500 407	7 827 695

HSB BRF Hagaborg i Karlstad

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB
Bostadsrättsförening Hagaborg i
Karlstad i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

