



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Haga Strand i Karlstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haga Strand i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769640-7860 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 och lokaler till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2022. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-20.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva och bygga 53 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus samt gemensamhetsanläggning avseende garage samt innergård och parkeringsplatser på fastigheten Karlstad Lokstallet 1. Beräknad produktionskostnad uppgår enligt kostnads kalkyl till 228 247 tkr vilket finansieras genom insatser och upplåtelseavgifter (195 960 tkr) och lån (32 287 tkr).

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten Karlstad Lokstallet 1 upplåts med tomträtt och tomträtten förvärvades genom en s.k. bolagspaketering från Haga Mark i Karlstad AB (org.nr. 559172-8935) och lagfart erhöles 2022-12-22. Bolagets tillgångar var tomträtten för Lokstallet 1. Tomträtten har därefter förvärvats av bostadsrättsföreningen från bolaget.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Karlstad Lokstallet 1	Karlstads Kommun	10 år	2032-12-31	2025

Totalt 1 objekt

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 893
Totalt 53 objekt		3 893

När byggnaderna är färdiguppförda kommer föreningen att ha 53 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt, föreningens kostnads kalkyl ska dessa fördelas på: 1 st 1 rok, 25 st 2 rok, 14 st 3 rok samt 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maud Nirhammar	Ordförande
Pär Ekholm	Ledamot
Fredrik Nilsson	Ledamot
Caroline Silvé	Ledamot
Thomas Pedersen	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maud Nirhammar, Pär Ekholm, Fredrik Nilsson, Caroline Silvé samt Thomas Pedersen.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maud Nirhammar, Pär Ekholm, Fredrik Nilsson och Thomas Pedersen.

Revisorer har varit: Karin Von Zweigbergk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Jessika Lundgren och Lars Boman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Säljstart av lägenheter var i maj 2022 och säljkrav på 30 % sålda lägenheter för att gå vidare med byggnation nåddes i juni 2022. Byggnationen startades i augusti 2022 i samarbete med HSB Produktion AB och inflyttning är beräknad till kvartal 1 år 2025. Per 2023-12-31 var 25 av 53 lägenheter sålda och tecknade med förhandsavtal. Under början av 2024 har ytterligare 1 lägenhet sålts och förhandsavtal tecknats.

Byggnadskreditivavtal är tecknat med Danske Bank på upp till 185 650 tkr som löper t o m 2024-12-31. Ränta utgår med Stibor plus 1,75 %. Byggnadskreditivet började nyttjas i början av 2023.

Under året har aktierna i Haga Mark i Karlstad AB avyttrats.

Under året har även ett blockhyresavtal tecknats med HSB Värmland Ek förening där bostadsrättsföreningen förbinder sig att hyra ut 45 st av de totalt 84 st parkeringsplatserna till en fast avgift varje år. HSB Värmland ek förening har enligt avtal förbundit sig att i första hand upplåta parkeringsplatserna till boende i Brf Haga Strand.

Beräknad årsavgift för bostäder enligt kostnadskalkyl kommer att uppgå i genomsnitt till 667 kr/m2. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel, varm- och kallvatten, bredband/kabel-tv och hemförsäkring.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byggnaderna är under uppförande och beräknas vara färdigställda kvartal 1 2025.

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

Inget underhåll planeras de närmaste åren då föreningens byggnader är under uppförande.

Årtal	Ändamål
2027	Tvåårsbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 0.

HSB Värmland och HSB Riksförbund har lämnat garantiförbindelse på 5 300 tkr vilket medfört att tecknande av förhandsavtal är möjligt med köpare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	-1
Soliditet, %	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då föreningen är under produktion presenteras inte nyckeltal enligt BFNAR 2023:1 som inte är relevanta under produktionstiden.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-589	0	-589
Årets resultat, kr	-589	589	-12 746	-12 746
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-589	0	-12 746	-13 335
S:a eget kapital, kr	-589	0	-12 746	-13 335

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-589
Årets resultat, kr	-12 746
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 335
------------------------------------	----------------

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	0	3 905
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		0	3 905
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 540	-1 888
Övriga externa kostnader	Not 4	-13 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-4 959	-2 606
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-21 499	-4 494
RÖRELSERESULTAT		-21 498	-589
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 752	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		8 752	0
ÅRETS RESULTAT		-12 746	-589

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	Not 6	16 918 000	0
Pågående nyanläggningar	Not 7	112 701 655	21 723 000
Summa materiella anläggningstillgångar		129 619 655	21 723 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	0
Summa anläggningstillgångar		129 620 155	21 723 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 620 876	0
Summa kortfristiga fordringar		5 620 876	0
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	0	45 005
Summa kortfristiga placeringar		0	45 005
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	2 730 290	2 499 411
Summa kassa och bank		2 730 290	2 499 411
Summa omsättningstillgångar		8 351 166	2 544 416
SUMMA TILLGÅNGAR		137 971 321	24 267 416

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-589	0
Årets resultat	-12 746	-589
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-13 335	-589
Summa eget kapital	-13 335	-589
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut byggnadskreditiv	Not 12 135 180 701	0
Kortfristig reversskuld	Not 13 0	16 963 005
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 2 790 955	2 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 13 000	4 805 000
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	137 984 656	24 268 005
Summa skulder	137 984 656	24 268 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	137 971 321	24 267 416

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-21 498	-589
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	0	0
Övriga poster	0	0
	<u>-21 498</u>	<u>-589</u>
Erhållen ränta	8 752	0
Erlagd ränta	0	0
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
	<u>-12 746</u>	<u>-589</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 620 876	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	113 716 651	24 268 005
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	108 083 028	24 267 416
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-107 896 655	-21 723 000
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-107 897 155	-21 723 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	185 874	2 544 416
Likvida medel vid årets början	2 544 416	0
Likvida medel vid årets slut	<u>2 730 290</u>	<u>2 544 416</u>
	185 874	2 544 416

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningen har valt att redovisa förväret av tomträtten till fastigheten Lokstallet 1 samt gemensamhetsanläggning i enlighet med Red U 9, Bostadsrättsföreningar förvärv av fastighet via aktiebolag. Tomträtten till fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Haga Mark i Karlstad AB 559172-8935. Aktiebolaget sålde sedan tomträtten till fastigheten till föreningen till motsvarande skattemässigt värde uppgående till 883 578 kr. I enlighet med Red U 9 kan bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I BFNAR 2003:3 ska denna utdelning ses som en återbetalning. Posten andelar i aktiebolag minskas med övervärdet på tomträtten till fastigheten som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader ökar med motsvarande belopp. Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av tomträtten till fastigheten kan redovisas i enlighet med Red U9. Det innebär att tomträttens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt beräknat anskaffningsvärde enligt kostnadskalkyl 228 247 000 kr. Bokfört värde för byggnader överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppkomna uppskjutna skatten till 0 kr.

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.

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		
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	3 905
	<u>0</u>	<u>3 905</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Övriga driftskostnader	-3 540	-1 888
	<u>-3 540</u>	<u>-1 888</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 000	0
	<u>-13 000</u>	<u>0</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-3 720	-1 860
Övriga personalkostnader	-259	-529
Sociala avgifter	-979	-216
	<u>-4 959</u>	<u>-2 606</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH TOMTRÄTT**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Omklassificering	16 918 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 918 000	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Utgående redovisat värde	16 918 000	0
---------------------------------	-------------------	----------

Redovisade värden byggnader och tomträtt	16 918 000	0
--	------------	---

Fastighetsbeteckning: Karlstad Lokstallet 1 (innehåller med tomträtt)

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus, tomtmark		0	21 400 000	21 400 000	0
		0	21 400 000	21 400 000	0

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 287 000	0
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	32 287 000	0

Not 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	21 723 000	0
Årets Investering	90 978 655	21 723 000
Omklassificering till Byggnader och mark	-16 918 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	112 701 655	21 723 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	0
	500	0

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Projektkostnader/utlägg som täcks av byggherren	5 620 876	0
	5 620 876	0

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Aktier i dotterbolag Haga Mark i Karlstad AB	0	45 005
	0	45 005

Not 11 BANK

Swedbank	2 730 290	2 499 411
	2 730 290	2 499 411

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Nyttjat byggnadskreditiv Danske Bank	135 180 701	0
	135 180 701	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		0,00%
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 13 KORTFRISTIG REVERSISKULD		
Kortfristig reversiskuld Jakobsbergsskogen Holding AB	0	16 963 005
	0	16 963 005
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Fastighetsskatt	85 600	0
Personalens källskatt	837	0
Arbetsgivaravgifter	877	0
Inbetalda förskott enligt tecknade förhandsavtal	2 500 000	2 500 000
Skuld till HSB Produktion i Värmland HB	200 000	0
Övriga kortfristiga skulder	3 641	0
	2 790 955	2 500 000
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 000	4 805 000
	13 000	4 805 000

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Maud Nirhammar

.....
Fredrik Nilsson

.....
Caroline Silvén

.....
Pär Ekholm

.....
Thomas Pedersen

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

Karin Von Zweigbergk
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haga Strand i Karlstad, org.nr. 769640-7860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haga Strand i Karlstad för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Haga Strand i Karlstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Von Zweigbergk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MAUD NIRHAMMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:11:00



CAROLINE SILVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:13:26



THOMAS PEDERSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:09:25



FREDRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:11:12



PÄR EKHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:28:01



KARIN VON ZWEIGBERGK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:36:40



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:00:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KARIN VON ZWEIGBERGK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:35:49



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:01:10



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.