



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Bårum i Vålberg



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**232 kr/kvm**



**ENERGIKOSTNAD**  
**209 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**1966 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**3%**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSAVGIFT**  
**692 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening BÅRUM I VÅLBERG med säte i Vålberg org.nr. 773200-1495 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstads kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STORA BÅRUM 1:188	1958-01-21	1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	garageplatser	155
19	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2091
1	lokaler (hyresrätt)	81
<b>Totalt 63 objekt</b>		<b>2327</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 6 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linda Karlsson	Ordförande	2022-06-15	
Carola Honkanen	Ledamot	2021-06-15	
Cecilia Kjellström	Ledamot	2022-06-15	
Marcus Carlsson	Ledamot	2022-06-15	
Mia Andersson	Ledamot	2022-06-15	
Elise Jonasson	Ledamot	2022-06-15	
Joakim Ström	Ledamot	2021-06-15	2022-04-27
Anna Forsmark	Ledamot	2021-06-15	2022-06-15
Sören Sandman	HSB Ledamot	1998-02-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Karlsson, Carola Honkanen, Marcus Carlsson och Mia Andersson. Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Linda Karlsson, Carola Honkanen, Marcus Carlsson och Mia Andersson. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Lennart Johansson (sammankallande) och Jan-Erik Eriksson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2022-01-01 med 3%, utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 692 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 3% från 2023-01-01, efter höjning motsvarar avgiften i genomsnitt 712 kr/kvm. Hushållsel debiteras efter förbrukning i efterhand på månadsavin.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2021-10-09. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-10-09.

**Årets underhåll/investeringar**

Under 2022 färdigställdes bytet av ventilationen till mekanisk ventilation från självdrag. De bostadsrättsinnehavarna som önskade fick rören inbyggda på bekostnad av föreningen. Investeringen 1 657 Tkr är aktiverad i en 25-årig avskrivningsplan och betalades med egna medel.

Övrigt underhåll har varit utbyte av vattenmätarkonsoller, 44 Tkr.

**Tidigare års större åtgärder**

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte inkl badrum, fasader, balkonger, dörrar
2016	Fönsterbyte

### Framtida åtgärder de närmaste 5 åren

Planerar för möjligheten att kunna ladda elbil så vi tänker installera ett antal elbilsladdare under 2023.  
Vi skall utföra fuktmätning i byggnaderna för att avgöra om det behövs dräneras inom en snar framtid.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 44 varav röstberättigade 37 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	232	263	217	170	149
Skuldsättning, kr/kvm	1 966	2 032	2 098	2 153	2 305
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	209	206	191	174	174
Driftskostnad, kr/kvm	434	570	430	405	417
Årsavgifter, kr/kvm	692	671	652	639	617
Totala intäkter, kr/kvm	758	786	715	657	636
Nettoomsättning, tkr	1 647	1 592	1 552	1 426	1 381
Resultat efter finansiella poster, tkr	290	86	240	167	125
Soliditet, %	32	26	27	24	21

Från 2021 avviker nyckeltalet för Driftskostnader från tidigare år, bla exkl personalkostnader.

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad och underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	140 010	0	0	140 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	907 969	0	-9 725	898 244
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 047 979</b>	<b>0</b>	<b>-9 725</b>	<b>1 038 254</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	733 836	85 533	9 725	829 094
Årets resultat, kr	85 533	-85 533	289 621	289 621
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>819 369</b>	<b>0</b>	<b>299 346</b>	<b>1 118 715</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 867 348</b>	<b>0</b>	<b>289 621</b>	<b>2 156 969</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 34 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 725 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reserveringen följer underhållsplan.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	819 369
Årets resultat, kr	289 621
Reservation till underhållsfond, kr	-34 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 725
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 118 715</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 118 715</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 646 719	1 592 467
Övriga rörelseintäkter		0	113 668
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 646 719</b>	<b>1 706 135</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-781 028	-765 343
Underhåll enligt plan	Not 4	-43 725	-348 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 934	-176 851
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-109 780	-122 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 260	-137 110
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 262 727</b>	<b>-1 550 647</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>383 992</b>	<b>155 488</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 371	-70 456
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-94 371</b>	<b>-69 955</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>289 621</b>	<b>85 533</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>289 621</b>	<b>85 533</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	5 996 023	4 481 852
Inventarier och installationer	Not 9	80 811	107 749
Pågående nyanläggningar		0	610 238
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 076 835</b>	<b>5 199 838</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 077 335</b>	<b>5 200 338</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	80
Kundfordringar		2 265	2 430
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 575	72 654
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 054</b>	<b>75 414</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 021 652
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>1 021 652</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	545 508	891 627
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>545 508</b>	<b>891 627</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>626 561</b>	<b>1 988 694</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 703 896</b>	<b>7 189 032</b>



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 010	140 010
Fond för yttre underhåll		898 244	907 969
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 038 254</u>	<u>1 047 979</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		829 094	733 836
Årets resultat		289 621	85 533
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 118 715</u>	<u>819 369</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>2 156 969</u></b>	<b><u>1 867 348</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>3 335 000</u>	<u>1 425 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 335 000</u>	<u>1 425 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	934 750	2 988 750
Medlemmarnas inre fond		8 556	8 556
Leverantörsskulder		52 782	679 100
Aktuell skatteskuld		3 783	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	21 180	19 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>190 876</u>	<u>200 798</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 211 927</u>	<u>3 896 684</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>4 546 927</u></b>	<b><u>5 321 684</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>6 703 896</u></b>	<b><u>7 189 032</u></b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. 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).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på installationer och inventarier:	5 - 10 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag på 649 Tkr, vilket är oförändrat.

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 445 988	1 403 880
Hysesintäkt garage och bilplatser	64 967	59 648
Konsumtionsavgift el	90 603	84 347
TV/bredband	38 880	38 880
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 281	5 712
	<b>1 646 719</b>	<b>1 592 467</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-5 376	-6 658
El	-95 544	-91 264
Uppvärmning	-291 569	-280 702
Vatten	-66 344	-75 972
Renhållning	-39 509	-32 101
TV, bredband	-45 179	-45 060
Serviceavtal	-15 428	-15 080
Fastighetsskötsel och snöröjning	-151 839	-149 861
Försäkringar	-34 072	-32 486
Fastighetsskatt	-29 428	-25 051
Övriga driftskostnader	-6 741	-11 108
	<b>-781 028</b>	<b>-765 343</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-323 904
Underhåll installationer	-43 725	0
Underhåll byggnad utvändigt	0	-5 000
Underhåll mark och utemiljö	0	-3 495
Underhåll bilplatser	0	-16 420
	<b>-43 725</b>	<b>-348 819</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 625	-13 125
Förvaltningskostnader adm, ek, energi	-108 290	-112 720
Kostnader överlåtelse och pant	-5 537	-4 998
Föreningsverksamhet	0	-5 090
Kontorskostnader	-1 104	-1 282
Förbrukningsinventarier	-5 668	-15 445
Medlemsavgifter HSB	-18 300	-18 300
Stämma och styrelse	-1 679	-4 193
Arrende	-1 731	-1 698
	<b>-157 934</b>	<b>-176 851</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-37 433	-45 882
Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
Övriga arvoden	-4 174	-5 375
Telefonersättning	-600	-600
Sociala avgifter	-25 574	-28 668
	<b>-109 780</b>	<b>-122 524</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-143 323	-110 173
Installationer och inventarier	-26 937	-26 937
	<b>-170 260</b>	<b>-137 110</b>

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

2022-12-31

2021-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

7 554 247

7 554 247

Årets investering byggnader

1 657 494

0

Ingående anskaffningsvärde mark

73 600

73 600

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****9 285 341****7 627 847****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-3 145 995

-3 035 822

Årets avskrivningar byggnader

-143 323

-110 173

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-3 289 318****-3 145 995****Utgående redovisat värde****5 996 023****4 481 852**

Redovisade värden byggnader

5 922 423

4 408 252

Redovisade värden mark

73 600

73 600

**Fastighetsbeteckning:** Stora Bårum 1:188

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1970	8 600 000	2 091 000	10 691 000	9 960 000
Lokaler		89 000	118 000	207 000	23 000
		<b>8 689 000</b>	<b>2 209 000</b>	<b>10 898 000</b>	<b>9 983 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning

5 225 000

5 225 000

**Summa ställda säkerheter****5 225 000****5 225 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

336 875

336 875

Utgående anskaffningsvärden

336 875

336 875

Ingående avskrivningar

-229 126

-202 189

Årets avskrivningar

-26 937

-26 937

Utgående avskrivningar

-256 064

-229 126

**Utgående redovisat värde****80 811****107 749****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

6

0

Övrig skattefordran

0

250

**6****250****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

37 329

34 072

Förutbetalad TV och bredband

7 321

7 268

Förutbetalt arrende

1 878

1 731

Upplupen intäkt el

31 047

27 583

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

2 000

**77 575****72 654**

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Länsförsäkringar placeringskonto (avslutat 2022-01-04)	0	1 021 652
	<b>0</b>	<b>1 021 652</b>

**Not 14 BANK**

Swedbank	545 508	891 627
	<b>545 508</b>	<b>891 627</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3-mån	3,89%	2023-06-28	799 750	9 000
Swedbank		3,20%	2027-04-23	2 045 000	35 000
Swedbank		1,57%	2024-11-25	1 425 000	100 000
				<b>4 269 750</b>	<b>144 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 335 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 135 000

Lån som ska konverteras inom ett år 799 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **934 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,79%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 576 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 549 750

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Momsavräkning	3 002	3 058
Personalens källskatt	18 178	16 422
	<b>21 180</b>	<b>19 480</b>

**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna sociala avgifter	18 586	16 875
Upplupen el, vatten, sophämtning, snöröjning	26 077	38 191
Upplupna räntekostnader	12 673	7 475
Upplupen revision	14 500	13 125
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 903	121 993
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 137	3 139
	<b>190 876</b>	<b>200 798</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Linda Karlsson

Carola Honkanen

Marcus Carlsson

Mia Andersson

Cecilia Kjellström

Elise Jonasson

Sören Sandman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg, org.nr 773200-1495

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINDA KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 11:02:44



**SÖREN SANDMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 12:54:49



**MIA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 18:49:37



**CECILIA KJELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:29:57



**MARCUS CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:28:45



**ELISE JONASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:32:38



**CAROLA HONKANEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 06:32:02



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:28:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Bårum i Vålberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:29:09

