



# Styrelsen för HSB BRF HUGIN I KARLSTAD

Org.nr: 716411-3545

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

# HSB Brf Hugin i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**320 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**2938 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**4%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**134 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSVIGT**  
**809 kr/kvm**

**Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.**

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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hugin i Karlstad

Org nr 716411-3545

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hugin i Karlstad

Org nr 716411-3545

2020-01-01 - 2020-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

#### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med två fastigheter i Karlstad, Hugin 18 och Höder 13, som stod färdigställda år 1983 respektive 1984. Fastigheten består av 58 bostäder på totalt 4 093 m<sup>2</sup> med adress Långgatan 22-26, 31-35 och Sveagatan 3-5. Dessutom ingår 2 st radgarage med 22 bilplatser, 30 öppna biluppställningsplatser, 2 st cykelförråd och 2 st soprum samt vicevärdskontoret, Långgatan 26. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för HSB bostadsrättsförening 2011 version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med Arne Eklund som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

|                    |                        |                |
|--------------------|------------------------|----------------|
| Göran Johansson    | ordförande             | i tur att avgå |
| Arne Eklund        | vice ordförande        | i tur att avgå |
| Hanna Ankarstrand  | sekreterare            |                |
| Lise-Lott Eriksson | ledamot                |                |
| Lennart Andersson  | ledamot                | i tur att avgå |
| Fredrik Hedlund    | ledamot                |                |
| Sylvia Michel      | utsedd av HSB Värmland |                |
| Sara Gunnarsson    | suppleant              | i tur att avgå |

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Arne Eklund, Göran Johansson, Lennart Andersson och Hanna Ankarstrand, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Ingmarie Sellin och Eva-Britt Johansson.

*Revisorer:* Revisorer har varit Bertil Wallin med Per Holck som suppleant vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln sköts av HSB Värmland, snöröjningen sköts av Värmlands Fastighetsservice AB. Föreningen har tecknat ett förvaltaravtal med HSB Värmland vilket utförs av Thomas Pedersen.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

| <u>Leverantör</u>           | <u>Avtalstyp</u>  |
|-----------------------------|---|
| HSB Värmland                | Ekonomisk/administrativ förvaltning<br>Fastighetsskötsel samt energiavtal |
| Värmlands fastighetsservice | Snöröjning  |
| Karlstad Energi             | El och nät samt fjärrvärme  |
| Karlstad Kommun             | Vatten  |
| ComHem                      | Tv  |
| Folksam                     | Fastighetsförsäkring  |

*Tidigare års större underhåll:* Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

| <u>Åtgärd</u>            | <u>År</u> |
|--------------------------|-----------|
| Byte av tak på balkonger | 2015      |
| Byte av låssystem        | 2015      |
| Modernisering av hissar  | 2016-     |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadgeenlig besiktning:* Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under september 2020.

*Reparationer:* Föreningen har haft en vattenskada på tak som har orsakat att det runnit in vatten i lgh 31 samt efter fasaden på Långgatan 24. Det har även varit en vattenläcka i kulvert Långgatan 26 och Sveagatan 3. Föreningen har utfört en fastsättning av snörasskydd samt bytt fläktstyrning för ventilation.

*Underhåll:* Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Modernisering av ytterligare en hiss till en kostnad av ca 270 000 kr.

Byte av garageportar.

Nytt avtal för gruppanslutning kabel-TV och bredband.

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland 2002-06-12 och reviderades senast september 2020.



HSB – där möjligheterna bor

*Förväntad framtida utveckling*: Relining av stammar till en kostnad av ca 900 000 kr under 2021.

*Årsavgifter*: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 809 kr/m<sup>2</sup>. Avgiften för bostäder höjdes med 1% fr o m 2020-01-01. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften för bostäder med 1% fr o m 2021-01-01. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

*Lån*: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 025 304 kr. Under året har föreningen amorterat 311 323 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66 st varav röstberättigade medlemmar 58 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

## Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

|  | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                     | 3 495       | 3 451       | 3 424       | 3 396       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr   | -150        | 779         | 171         | -227        |
| Soliditet, %                             | 34%         | 35%         | 33%         | 32%         |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta         | 809         | 800         | 792         | 784         |
| Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal | 2 938       | 3 014       | 3 085       | 3 152       |
| Drifts-/personalkostnader, kr/kvm        | 619         | 444         | 555         | 644         |

**Eget Kapital**

|  | Bundet Eget Kapital  |                       |                         | Fritt Eget Kapital     |                   |
|--|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
|  | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid<br>årets ingång                         | 1 577 996            |                       | 5 284 443               | -751 386               | 778 767           |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut         |                      |                       |                         | 778 768                | -778 767          |
| Avsättning framtida underhåll enligt<br>plan       |                      |                       | 850 000                 | -850 000               |                   |
| Disposition av yttre fond enligt<br>styrelsebeslut |                      |                       | -987 669                | 987 669                |                   |
| Årets resultat                                     |                      |                       |                         |                        | -149 698          |
| Belopp vid<br>årets utgång                         | 1 577 996            | 0                     | 5 146 774               | 165 051                | -149 698          |

**Resultatdisposition**

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

|   |               |
|---|---------------|
| Balanserat resultat   | 27 382        |
| Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad | 987 669       |
| Avsättning till underhållsfonden*                                   | -850 000      |
| Årets resultat  | -149 698      |
| <b>Balanserat resultat att disponeras av stämman</b>                | <b>15 353</b> |

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **15 353**

\* Avsättning till underhållsfonden har ej gjorts enligt underhållsplan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 2 701 833 ha avsatts exkl stammar.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



| <b>Resultaträkning</b>                                     |       | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--|-------|-------------------|-------------------|
|  |       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                   |                   |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 3 495 264         | 3 451 354         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                 | 165 183           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>3 495 264</b>  | <b>3 616 537</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                   |                   |
| Driftskostnader  | Not 4 | -2 340 108        | -1 665 717        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -507 394          | -376 159          |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -194 392          | -152 102          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -471 514          | -455 593          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-3 513 409</b> | <b>-2 649 570</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>-18 144</b>    | <b>966 966</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 0                 | 3                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -131 554          | -188 202          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-131 554</b>   | <b>-188 199</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>-149 698</b>   | <b>778 767</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |       | <b>-149 698</b>   | <b>778 767</b>    |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>-149 698</b>   | <b>778 767</b>    |

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 8 | 16 208 922        | 16 648 587        |
| Inventarier och installationer                | Not 9 | 270 725           | 302 575           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>16 479 647</b> | <b>16 951 162</b> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|  |        |            |            |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Summa anläggningstillgångar****16 480 147** **16 951 662****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|  |        |               |               |
|--|--------|---------------|---------------|
| Avgifts-,hyres och andra kundfordringar      |        | 5 097         | 0             |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 194           | 3             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 91 156        | 86 620        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>96 447</b> | <b>86 623</b> |

*Kassa och bank*

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 13 | 2 990 501        | 2 909 828        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>2 990 501</b> | <b>2 909 828</b> |

**Summa omsättningstillgångar****3 086 948** **2 996 451****Summa tillgångar****19 567 095** **19 948 112**



**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 1 577 996        | 1 577 996        |
| Fond för yttre underhåll         | 5 146 774        | 5 284 443        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>6 724 770</b> | <b>6 862 439</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Balanserat resultat             | 165 051       | -751 386      |
| Årets resultat                  | -149 698      | 778 767       |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>15 353</b> | <b>27 382</b> |

**Summa eget kapital****6 740 122** **6 889 820****Skulder***Långfristiga skulder*

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 14 | 11 692 637        | 12 023 136        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>11 692 637</b> | <b>12 023 136</b> |

*Kortfristiga skulder*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 332 667          | 313 491          |
| Leverantörsskulder                           |        | 269 025          | 166 724          |
| Skatteskulder                                |        | 6 885            | 1 349            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 22 993           | 22 197           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 502 766          | 531 395          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 134 336</b> | <b>1 035 156</b> |

**Summa skulder****12 826 973** **13 058 292****Summa eget kapital och skulder****19 567 095** **19 948 112**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 33 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,9 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 704 tkr.

**Noter**

| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>   | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              |  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|              | Årsavgifter bostäder   | 3 311 145         | 3 274 176         |
|              | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 168 200           | 161 700           |
|              | Hysesintäkt övrigt   | 3 940             | 4 080             |
|              | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 11 828            | 11 396            |
|              | Övriga fakturerade kostnader   | 150               | 0                 |
|              | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 1                 | 2                 |
|              |  | <b>3 495 264</b>  | <b>3 451 354</b>  |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>  |                   |                   |
|              | Försäkringsersättning  | 0                 | 133 183           |
|              | Bidrag   | 0                 | 32 000            |
|              |  | <b>0</b>          | <b>165 183</b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftkostnader</b>  |                   |                   |
|              | Reparationer   | -185 716          | -245 467          |
|              | El   | -82 303           | -100 042          |
|              | Uppvärmning  | -339 461          | -365 938          |
|              | Vatten   | -125 190          | -103 961          |
|              | Renhållning  | -76 191           | -78 526           |
|              | Bevakningskostnader  | -10 110           | -3 180            |
|              | TV, bredband, iptelefoni   | -32 734           | -33 432           |
|              | Serviceavtal   | -26 434           | -27 783           |
|              | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -19 678           | -26 982           |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -269 619          | -227 415          |
|              | Försäkringar   | -65 554           | -50 272           |
|              | Fastighetsskatt  | -85 411           | -77 546           |
|              | Periodiskt underhåll   | -987 669          | -306 694          |
|              | Övriga driftkostnader  | -34 037           | -18 479           |
|              |  | <b>-2 340 108</b> | <b>-1 665 717</b> |
|              | <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>                       |                   |                   |
|              | Underhåll övriga gemensamma utrymmen                                 | -103 478          | 0                 |
|              | Underhåll installationer   | -407 683          | 0                 |
|              | Underhåll huskropp utvändigt   | -358 490          | -306 694          |
|              | Underhåll mark och utemiljö  | -118 018          | 0                 |
|              |  | <b>-987 669</b>   | <b>-306 694</b>   |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                                      |                   |                   |
|              | Externt revisionsarvode  | -8 000            | -12 875           |
|              | Förvaltningskostnader  | -354 329          | -319 398          |
|              | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -15 110           | -6 724            |
|              | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -4 330            | -4 221            |
|              | Konsulter  | -84 620           | 0                 |
|              | Medlemsavgifter HSB  | -27 950           | -27 650           |
|              | Stämma och styrelse  | -13 055           | -5 051            |
|              | Arrende, hyra, leasing   | 0                 | -240              |
|              |  | <b>-507 394</b>   | <b>-376 159</b>   |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen personal anställd

|                          |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Arvode till styrelsen    | -107 684        | -96 776         |
| Övriga arvoden           | -40 909         | -17 534         |
| Övriga personalkostnader | 0               | -426            |
| Revisionsarvode          | -10 115         | -3 327          |
| Sociala avgifter         | -35 684         | -34 039         |
|                          | <u>-194 392</u> | <u>-152 102</u> |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                            |                 |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader                  | -439 664        | -439 668        |
| Markanläggningar           | -31 850         | -15 925         |
| <b>Summa avskrivningar</b> | <u>-471 514</u> | <u>-455 593</u> |



| Not 8         | Byggnader och mark  | 2020-12-31            | 2019-12-31        |                   |                   |                   |
|---------------|---|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                    |                       |                   |                   |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 24 065 840            | 24 065 840        |                   |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 1 700 000             | 1 700 000         |                   |                   |                   |
|               | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>25 765 840</b>     | <b>25 765 840</b> |                   |                   |                   |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>             |                       |                   |                   |                   |                   |
|               | Ingående avskrivningar byggnader                          | -9 117 254            | -8 677 586        |                   |                   |                   |
|               | Årets avskrivningar byggnader                             | -439 664              | -439 668          |                   |                   |                   |
|               | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-9 556 918</b>     | <b>-9 117 254</b> |                   |                   |                   |
|               | <b>Utgående bokfört värde</b>                             | <b>16 208 922</b>     | <b>16 648 587</b> |                   |                   |                   |
|               | Bokförda värden byggnader                                 | 14 508 922            | 14 948 587        |                   |                   |                   |
|               | Bokförda värden mark                                      | 1 700 000             | 1 700 000         |                   |                   |                   |
|               | <b>Fastighetsbeteckning:</b>                              | Hugin 18 och Höder 13 |                   |                   |                   |                   |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                     | <b>Värdeår</b>        | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|               | Bostäder hyreshus   | 1983/1984             | 35 600 000        | 26 000 000        | 61 600 000        | 61 600 000        |
|               |   |                       | <b>35 600 000</b> | <b>26 000 000</b> | <b>61 600 000</b> | <b>61 600 000</b> |
|               | Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14 |                       |                   |                   |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>Inventarier och installationer</b>                     |                       |                   |                   |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärden                               | 318 500               |                   |                   |                   | 0                 |
|               | Årets investeringar                                       | 0                     |                   |                   |                   | 318 500           |
|               | Årets försäljning, utrantering                            | 0                     |                   |                   |                   | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                        | <b>318 500</b>        |                   |                   |                   | <b>318 500</b>    |
|               | Ingående avskrivningar                                    | -15 925               |                   |                   |                   | 0                 |
|               | Årets avskrivningar                                       | -31 850               |                   |                   |                   | -15 925           |
|               | <b>Utgående avskrivningar</b>                             | <b>-47 775</b>        |                   |                   |                   | <b>-15 925</b>    |
|               | <b>Utgående bokfört värde</b>                             | <b>270 725</b>        |                   |                   |                   | <b>302 575</b>    |
|               | Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.        |                       |                   |                   |                   |                   |
| <b>Not 10</b> | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>             |                       |                   |                   |                   |                   |
|               | Medlemsandel HSB  | 500                   |                   |                   |                   | 500               |
|               |   | <b>500</b>            |                   |                   |                   | <b>500</b>        |
| <b>Not 11</b> | <b>Övriga fordringar</b>                                  |                       |                   |                   |                   |                   |
|               | Skattekonto   | 194                   |                   |                   |                   | 3                 |
|               |   | <b>194</b>            |                   |                   |                   | <b>3</b>          |
| <b>Not 12</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>       |                       |                   |                   |                   |                   |
|               | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 91 156                |                   |                   |                   | 86 620            |
|               |   | <b>91 156</b>         |                   |                   |                   | <b>86 620</b>     |
| <b>Not 13</b> | <b>Kassa och bank</b>                                     |                       |                   |                   |                   |                   |
|               | Kortkonto Swedbank  | 8 497                 |                   |                   |                   | 7 428             |
|               | Swedbank  | 2 982 004             |                   |                   |                   | 2 902 400         |
|               |   | <b>2 990 501</b>      |                   |                   |                   | <b>2 909 828</b>  |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Swedbank     |              | 1,28%     | 2022-04-25 | 7 671 521         | 114 322              |
| Swedbank     |              | 1,09%     | 2023-11-24 | 4 353 783         | 218 345              |
|              |              |           |            | <b>12 025 304</b> | <b>332 667</b>       |

|  |                   |
|--|-------------------|
| I långfristiga skulder exklusive kortfristig del                         | <b>11 692 637</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,19%             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 1 330 668         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 10 361 969        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej               |

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 24 145 000        | 24 145 000        |
| varav i eget förvar             | -7 072 000        | -7 072 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>17 073 000</b> | <b>17 073 000</b> |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmars inre fond        | 22 047        | 22 047        |
| Övriga kortfristiga skulder | 946           | 150           |
|                             | <b>22 993</b> | <b>22 197</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 38 395         | 26 957         |
| Upplupna räntekostnader                             | 18 902         | 45 174         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 243 629        | 289 290        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 201 840        | 169 974        |
|   | <b>502 766</b> | <b>531 395</b> |

105 2021

Göran Johansson

Fredrik Hedlund

Arne Eklund

Hanna Ankarstrand

Lennart Andersson

Lise-Lott Eriksson

Sylvia Michel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-25

Bertil Wallin  
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hugin i Karlstad, org.nr. 716411-3545

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hugin i Karlstad för år 2020. 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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Hugin i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggande 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 styrelselödadom i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 25/5 2021

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Bertil Wallin  
Av föreningen vald revisor