



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Kärrsvik i Öckerö



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716444-9295

Styrelsen för Hsb Brf Kärnsvik i Öckerö

Org.nr: 716444-9295

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Kärrsvik i Öckerö

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Kärrsvik i Öckerö är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Öckerö 1:744 i Öckerö. Det finns i denna fastighet sammanlagt 16 lägenheter, 1 föreningslokal, och 19 stycken parkeringsplatser.

Totala lägenhetsytan 1 267 kvm är fördelad på:

2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	6 st
4 rum och kök	6 st

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Sälvägen 1-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför räkenskapsåret har årsavgifterna inte ändrats utan var oförändrade i genomsnitt till 864 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång beslutades att avgifterna inför 2022 skall ökas med 2 % från och med den 2022-01-01 och avgiften blir i genomsnitt 881 kr/m².

Det har under året gjorts en översyn och anpassning av underhållsplanen. En stadgeenlig besiktning har utförts i samband med genomgång av underhållsplan. En särskild besiktning av alla fönster på andra våningsplanen på samtliga två-våningslägenheter har utförts, detta med anledning av att styrelsen fått rapporter om löst hängande fönsterblad då geidrar i karm som är av plast multnat sönder. Ytterligare särskild besiktning har gjorts för att identifiera behov av byte av midjeplåt och andra plåt detaljer som är rostiga och tappat sin funktion.



Föreningen har under året genomfört två arbetsdagar som kunnat genomföras trots pågående Covid-19 Pandemi. Därutöver har några medlemmar gjort ytterligare individuella insatser där området snyggats upp och underhållsinsatser har gjorts. För vissa arbetsinsatser har arbetet köpts från lokala entreprenörer med andra har utförts av medlemmar.

- OVK-besiktning har utförts i samtliga lägenheter och gemensam byggnad. Alla byggnader utom en blev godkända. Den byggnad som inte blev godkänd när det inte kunde ske besiktning i en av lägenheterna och i en annan som följd av ventilationssystem i lägenheten hade tidigare lägenhetsinnehavare satt ur funktion genom att sabotera de ventiler som sitter i fasad. Dessa har bytts ut. Dessutom var det monterat ett undertak i samma lägenhet där värmeåtervinning var satt ur spel, även denna har åtgärdats. Vid besiktningen upptäcktes stor mängd fukt i isolering över föreningslokalen varför Sims har monterats på takfoten på västra väggen. Efterbesiktningen gav att alla byggnader är godkända och nästa OVK-besiktning har planerats till år 2026.
- En energigenomgång av föreningen fastigheter har utförts med insats av extern konsult och föreningens byggnader i fastigheten är numera energideklarerade.
- Några värmepannor har under året servats och några termostater till radiatorer har bytts ut.
- Dörrar har bytts ut till förrådsgångarna och till soprummet.
- Soprummet har målats, bräder har monterats för att skydda väggarna, belysning har bytts till LED-armaturer och informationstavla med LED-belysning har monterats. Belysningen styrs med så kallad intelligent styrning med rörelsesensor.
- I förråden har tak med bräder monterats, elinstallationer har gjorts i femton av förråden med belysning (LED-armaturer), strömbrytare och vägguttag. OBS! till uttagen får inte kyl eller frysboxar anslutas. Medlemmarna har målat taken innan belysningsarmatur monterats. Gångarna har fått nya elinstallationer med LED-armaturer och med intelligent styrning med rörelsesensorer.
- Målningsarbeten har fullgjorts på förrådsbyggnad. Nya fasadbräder och foder har målats efter att dörrar bytts. Dörrarna till förråd har målats.
- Skyltar "Lekande barn kör försiktigt" har monterats vid båda infarterna till området.
- Sälvägen 11, 13 och 27 har fasaderna delvis målats. På Sälvägen 27 efter fönsterbyte.
- Den franska balkongdörren har demonterats och fönster samt komplettering av vägg har ersatt balkongdörren på Sälvägen 27.
- Vindskivor på vinden av papp har ersatts med masonit, Sims har monterats på södra, västra och norra sidorna på Sälvägen 21-23. På samma byggnad har vindbräder, vindplåt och midjeplåt bytts på Västra gavelväggen. På södra långsidan har vattenrännor och stuprör bytts ut till nya i lättmetall.
- Vattenutkastare har akut bytts ut på Sälvägen 1 efter att den sprungit läck.
- Markarbeten har gjorts på den yta där det ska byggas en ny redskapsbod.
- Fönster till så kallat "tredje rummet" på Sälvägen 1 har bytts ut.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized 'S', 'M L G', 'ZS', and 'AM'.

Förväntad framtida utveckling:

- Byte av en motorvärmare till ladduttag för elbil och två belysningsstolpar.
- Stadgeenlig besiktning genomförs och underhållsplan uppdateras.
- Öppningsbara fönster på övre våningarna på två-vånings-huset kommer att bytas ut. Ny fasad kommer att monteras i samband med fönsterbytet. Detta gäller Sälvägen 21, 23, 25, 29 och 31. Viss del av fasad kommer att bytas i samband med fönsterbyten.
- Vindskivor i papp i vindutrymmen kommer att bytas till masonit och Sims kommer att monteras på södra långsidan för Sälvägen 25-27 och 29-31.
- Vindbräder och vindplåt kommer att bytas ut på Sälvägen 31, 29, 27, 25, 23, 13, 11, 15 och 19.
- Midjeplåt på fasad kommer att bytas på Sälvgen 31, 29, 25, 23, 13, 11, 9, 7, 5, 15, 19 och förråd (södra gaveln).
- Vattenrännor och stuprör kommer att bytas på några av lägenheterna.
- Låda av trä som plåtas kommer att monteras på taken för mekanisk ventilation "Aspiromatic" för husen Sälvägen 21-23 och 25-27.
- Franska balkongdörrar kommer att demonteras och fönster med kompletterande vägg monteras i lägenheterna Sälvägen 21, 23 och 31. Viss del av fasad kommer att bytas samtidigt.
- Byte av vindplåt och vindbräder samt eventuellt vissa plåtdetaljer på taken som är över entréer och kök till två-vånings-husen.
- Målning av fasader som ännu inte målats utförs under året. De byggnader där fönster har bytts har lägenhetsinnehavarna att grundmåla och måla fasaden med minst två strykningar med färg.
- Vindskydd över ventil kommer att monteras på Södra långsidan på Sälvägen 31, 29 och 27.
- Ny redskapsbod kommer att uppföras både med insatser av anlitate entreprenörer och med egna insatser. Byggstartmöte hölls under hösten 2021. När redskapsboden är klar kommer den nu befintliga att rivras för att gå till återvinning.

DA LG ~~ES~~ 4S am

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2021 på Öckerö Skyttecenter. Deltagarna bjöds på tilltugg och mötet genomfördes under trevliga former och med en god mötesledning. På stämman deltog 18 medlemmar, vilka representerade 11 röster. Stämman gav ytterligare en person rätt att närvara på stämman.

Protokoll från Föreningsstämman är utdelade till samtliga medlemmar och anslagen på informationstavlan i soprummet.

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göteborg innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har en lägenhet bytt ägare. Sälvägen 1 bytte ägare 2021 och Sälvägen 25 har under 2021 träffat avtal om innehavsbyte som sker augusti 2022.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordförande	Lars Erik Bjuhr
Vice ordförande	Roland Stahre
Sekreterare	Lisbeth Eliasson
Vice sekreterare	Anna-Lena Jonsson
Ledamot	Lars-Erik Crona
Ledamot utsedd av HSB	David Albinsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Roland Stahre, Anna-Lena Jonsson och ordförande Lars Erik Bjuhr.

Styrelsen har under året hållit åtta (8) protokollförda sammanträden. Härutöver har frågor hanterats via WhatsApp och sedan förts in i protokoll vid efterföljande styrelsemöte.

Ekonomiska rapporter och uppföljning via nätet

Ur styrelsen har två medlemmar behörighet att via HSBs hemsida logga in och komma åt föreningens ekonomiska rapporter, det är Lisbeth Eliasson och Lars Erik Bjuhr som har denna åtkomst. Lars Erik Bjuhr har dessutom åtkomst till portalen för att handlägga vicevärdsfrågor i samband med överlåtelser av lägenheter, uppdatering av underhållsplan mm. Lars Erik Crona har handlagt ärenden när medlemmar önskat ta ut medel ur inre fond.

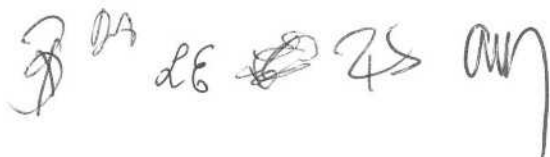
Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Erik Bjuhr, Lars Erik Crona, Lisbeth Eliasson, Roland Stahre och Anna-Lena Jonsson, två tillsammans för att teckna för föreningen.

Attesträtt för leverantörsfakturor har Lisbeth Eliasson och Lars Erik Bjuhr.

Revisorer

Revisorer har varit; Berne Backman och med Beryl Sörensson som suppleant (valda av föreningen) och en av HSB Riksförbund utsedd revisor.



Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant har utsetts av styrelsen enligt beslut av stämman. Styrelsen gav Lars Erik Bjuhr som ordinarie och Lars Erik Crona som ersättare att representera föreningen vid HSB fullmäktige. Båda Lars Erik deltog i HSB Göteborgs ordinarie stämma som genomfördes genom post.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Engström (sammanställande) och Magnus Jonsson valda av stämman.

Vicevärd

Vicevärd har varit styrelsen genom ordförande.

Fastighetsskötsel har ordnats av några ur styrelsen samt av några medlemmar.

BE^A LE EB ES AM

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 048	1 048	1 027	1 006	1 006
Rörelseresultat i tkr	-150	72	183	181	280
Resultat efter finansiella poster i tkr	-294	-77	38	8	92
Balansomslutning i tkr	11 035	11 496	11 795	11 911	12 069
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	864	864	847	828	828
Fond för yttre underhåll tkr	1 611	1 816	1 783	1 729	1 615
Soliditet	32,6%	34,0%	34,0%	33,0%	33,0%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 932 012	0	0	1 932 012
Fond för yttre underhåll	1 815 909	0	-205 283	1 610 626
S:a bundet eget kapital	3 747 921	0	-205 283	3 542 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	225 189	-76 907	205 283	353 565
Årets resultat	-76 907	76 907	-294 225	-294 225
S:a ansamlad vinst/förlust	148 282	0	-88 942	59 340
S:a eget kapital	3 896 203	0	-294 225	3 601 978

*under 2020 har avsättning till underhållsfond gjorts med 137 000 kr samt disposition ur med 181 288 kr.

*under 2021 har avsättning till underhållsfond gjorts med 137 000 kr samt disposition ur med 387 479 kr.

DA

 LG

 ZS

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	353 565 kr
Årets resultat	<u>-294 225 kr</u>
	59 340 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	59 340 kr
---------------------	-----------

7 126 26 25 25



Hsb Brf Kärrsvik i Öckerö

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 047 996	1 047 996
Övriga rörelseintäkter	Not 2	21 959	3 905
Summa rörelseintäkter		1 069 955	1 051 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-475 449	-407 767
Underhållskostnader	Not 4	-342 283	-181 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 490	-162 509
Personalkostnader	Not 6	-200	-200
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-228 538	-228 539
Summa rörelsekostnader		-1 219 960	-980 303
Rörelseresultat		-150 005	71 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 586	2 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-146 806	-151 124
Summa finansiella poster		-144 220	-148 505
Årets resultat	Not 10	-294 225	-76 907

B^A LG ~~ES~~ PS AM



Hsb Brf Kärrsvik i Öckerö

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 9 488 894 9 715 469

Inventarier

Not 12 0 1 963

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 45 196 0

9 534 090 9 717 432*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 534 590**9 717 932****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 4 889 11 546

Övriga fordringar

Not 16 348 796 621 332

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 46 967 45 513

400 652 678 391

Kortfristiga placeringar

Not 18 1 100 000 1 100 000

Summa omsättningstillgångar

1 500 652**1 778 391****Summa tillgångar****11 035 242****11 496 323**

7 A
26 ~~20~~ 25 am



Hsb Brf Kärrsvik i Öckerö

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 932 012	1 932 012
Underhållsfond	1 610 626	1 815 909
	<u>3 542 638</u>	<u>3 747 921</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	353 566	225 189
Årets resultat	-294 225	-76 907
	<u>59 341</u>	<u>148 282</u>
Summa eget kapital	3 601 979	3 896 203
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 6 962 752	4 375 211
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	84 742	2 837 723
Leverantörsskulder	62 635	66 512
Skatteskulder	19 302	17 802
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 200 012	211 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>103 821</u>	<u>91 867</u>
	470 512	3 224 909
Summa skulder	7 433 264	7 600 120
Summa Eget kapital och skulder	11 035 242	11 496 323



Hsb Brf Kärrsvik i Öckerö

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 75 år för byggnader och 10 år för fiber.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1507 881 kr (1 507 881 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Handwritten signatures and initials:
Z
M
LE
AM



Hsb Brf Kärrsvik i Öckerö

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 092 000	1 092 000
Bruttoomsättning	1 092 000	1 092 000
Avsatt till inre fond	-44 004	-44 004
	1 047 996	1 047 996
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	21 959	3 905
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	14 857	4 346
Reparationer	115 359	41 255
El	26 589	29 417
Vatten	86 607	89 720
Sophämtning	41 638	42 221
Övriga avgifter	31 979	30 838
Förvaltningsarvoden	62 090	54 897
Övriga driftskostnader	96 330	115 073
	475 449	407 767
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	100 506	106 049
VVS	59 078	0
El och tele	0	36 944
Byggnad utvändigt	180 677	33 764
Markytor	2 022	4 531
	342 283	181 288
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	136 384	138 098
Medlemsavgifter	0	9 600
Övriga externa kostnader	37 106	14 811
	173 490	162 509
Not 6 Personalkostnader		
FORA	200	200
	200	200
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	226 575	226 575
Inventarier	1 963	1 964
	228 538	228 539
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	2 586	2 619
	2 586	2 619
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	146 446	150 764
Övriga finansiella kostnader	360	360
	146 806	151 124
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-294 225	-76 907
Avsättning till underhållsfond	-137 000	-137 000
Disposition ur underhållsfond	342 283	181 288
Resultat efter underhållspåverkan	-88 942	-32 619

Handwritten signatures and initials: JDA, LE, and a large signature.

Handwritten signature: am



Hsb Brf Kärrsvik i Öckerö

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	12 195 121	12 195 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 195 121	12 195 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 100 116	-2 873 541
Årets avskrivningar	-226 575	-226 575
Utgående avskrivningar	-3 326 691	-3 100 116
Bokfört värde byggnader	8 868 430	9 095 005
Bokfört värde mark	620 464	620 464
Bokfört värde byggnader och mark	9 488 894	9 715 469
Taxeringsvärde för Öckerö 1:744		
Byggnad - bostäder	13 344 000	10 038 000
Mark - bostäder	18 816 000	10 336 000
Taxeringsvärde totalt	32 160 000	20 374 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	13 823 000	13 823 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	73 892	73 892
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 892	73 892
Ingående avskrivningar	-71 929	-69 965
Årets avskrivningar	-1 963	-1 964
Utgående avskrivningar	-73 892	-71 929
Bokfört värde	0	1 963
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	45 196	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

BA
LE

am



Hsb Brf Kärrsvik i Öckerö

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	4 889	11 546			
	4 889	11 546			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	333 110	605 646			
Skattekonto	15 686	15 686			
	348 796	621 332			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	46 628	45 180			
Upplupna intäkter	339	333			
	46 967	45 513			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-08-28	2022-02-28	6 mån	0,25%	400 000
HSB Göteborg HSB	2021-12-30	2022-03-30	3 mån	0,20%	700 000
					1 100 000
Fastränteplacering				1 100 000	1 100 000
				1 100 000	1 100 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2754605240	1,60%	2031-12-22	2 672 283	63 750
Swedbank Hypotek	2854196637	2,18%	2028-09-25	4 375 211	20 992
				7 047 494	84 742
Nästa års amortering beräknas uppgå till					84 742
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					84 742
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 962 752
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 623 784
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Inre fond				200 012	211 005
				200 012	211 005
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				7 565	9 273
Ovriga upplupna kostnader				18 653	3 073
Förutbetalda hyror och avgifter				77 603	79 521
				103 821	91 867

Öckerö 6,4 2022

Anna-Lena Jonsson

David Albinsson

Lars Erik Crona

Lisbeth Ingegerd Eliasson

Lars Erik Björk

Vår revisionsberättelse har 2/5 -n avgivits beträffande denna årsredovisning

Berne Backman
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärrsvik i Öckerö, org.nr. 716444-9295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärrsvik i Öckerö för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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.

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 Kärrsvik i Öckerö för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Öckerö den 215-2022



Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Berne Backman
Av föreningen vald revisor

DET GODA BOENDET

Föreningen har genomfört två uppskattade arbetsdagar med gemytlig stämning och fina insatser. I samband med dessa har styrelsen lämnat aktuell information till deltagande medlemmar. Medlemmarna har inför julhelgen fått julgåva samt julblomma.

Sex allmänna informationsbrev från styrelsen "styrelsen informerar" har under året delats ut till samtliga medlemmar. Ytterliga specifika meddelande har skrivits med anledning av färdigställning av arbeten i förråd respektive OVK-besiktning har lämnats till berörda medlemmar

Styrelsen har tillsammans med medlem inom föreningen gjort en utredning om eventuell installation av solpaneler på byggnaderna på området. Eftersom installationer förutsätter byte av konstruktion för takpannor och att bostadsrättsföreningar inte kan ta del av statliga investeringsbidrag eller subventioner på skatt för el så har styrelsen kommit fram till att det inte är rimligt att göra denna investering. Frågan kommer eventuellt att återupptas i samband med omläggning av takpannor på byggnaderna.

Styrelsen har tecknat avtal med polismyndigheten om att medverka i det som kallas "Grannsamverkan". Avtalet med polisen inkluderar även samarbete utöver med polisen med kommunen och försäkringsbolag. Informationsblad har lämnats till alla medlemmar och skyltar om grannsamverkan har anslagits på området.

För att höja säkerheten i samband med underhållsinsatser har styrelsen gjort inköp av två nya trappstegar samtidigt som gamla ej funktionella stegar går till återvinning.

Styrelsen har inlett en fråga om att diskutera föreningens framtida utveckling. Denna fråga kommer att fortsätta under 2022 och kommer att diskuteras tillsammans med medlemmarna på ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2022.

Styrelsen har gjort omplacering av ett av föreningens lån den 22 december 2021. Lånet som omplacerades omfattade 2,672 Mkr blir kvar hos Swedbank men räntan ändrades från tidigare ränta 1,90 % till 1,60 % och med bindningstid till den 2031-12-08. Samtidigt justerades nivån för amortering för detta lån från cirka 145 tkr per år till cirka 85 tkr per år.

Styrelsen kommer under 2022 titta på hur en lösning med laddningsenheter för de medlemmar som kommer att ha behov av att ladda elbilar och/eller hybridbilar. OBS! det är inte tillåtet att ladda vare sig elbilar eller hybridbilar i nuvarande uttag som är avsedda för motorvärmare.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 32 160 000 kr Byggår 1992.

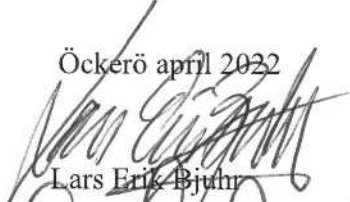
Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt 2021	Totalt 2020
Bostäder/småhus	13 344 000	18 816 000	32 160 000	20 374 000




STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som varit med och arbetat under de arbetsdagar som anordnats. Ett extra stort tack till de som bidragit till arbetena för att bättra soprummet och förråden. Styrelsen vill samtidigt tacka sig själva för de insatser som gjorts avseende förvaltning, fastighetsskötsel och handläggning av andra för föreningen betydelsefulla frågor.

Öckerö april 2022



Lars Erik Björk



Lars Erik Crona




Lisbeth Eliasson



Anna-Lena Jonsson

Roland Stahre

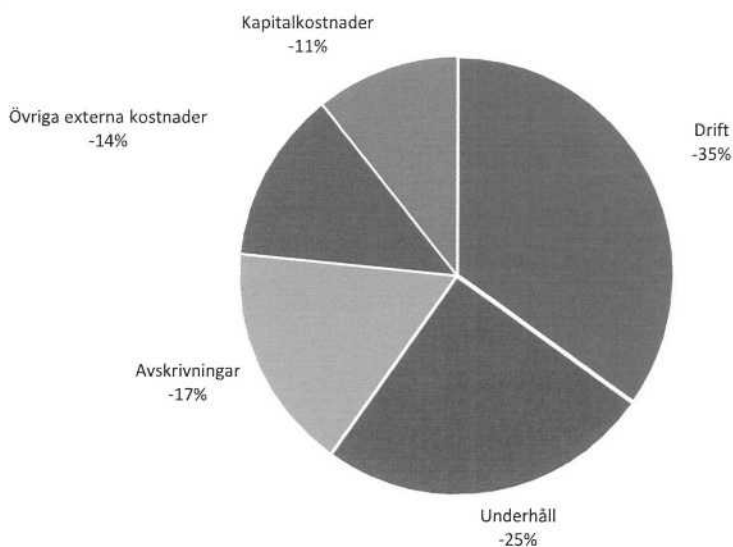


David Albinsson

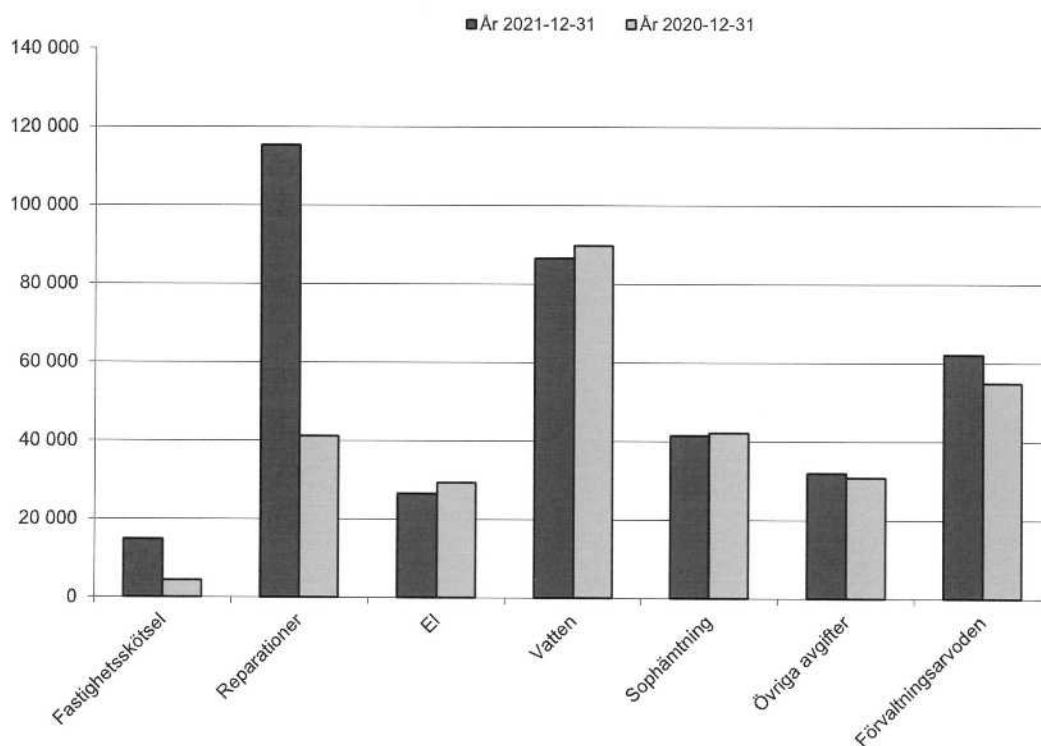
DA



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



[Handwritten signatures]