



Styrelsen för HSB BRF SPÅNET I KARLSTAD

Org.nr: 773200-1297

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



HSB Brf Spånet i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
328 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5223 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
139 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSVAGIFT
830 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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad org.nr. 773200-1297 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 1961. Fastigheten KARMEN 3 förvärvades 1961-09-05. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KARMEN 3		1962

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. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1558
12	garageplatser	214
23	p-platser	0
Totalt 62 objekt		1772

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Larberg	Ordförande	2020-06-15	
Mats Eriksson	HSB-Ledamot	2021-03-23	
Roy Jordskogen	Ledamot	2021-06-30	
Patric Larsson	Ledamot	2020-06-15	
Mats Fredriksson	Ledamot	2021-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patric Larsson och Sven Larberg.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roy Jordskogen, Sven Larberg, Patric Larsson, Mats Fredriksson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Andersson vald av föreningen, samt Urban Johansson utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Roy Jordskogen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, upprättad 2021-10-05.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-05.

Under året har föreningen bytt värmepump till en kostnad av 210 625 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2011-2012	Stamreovering och fönsterbyten
2016	Styr och övervakningsdator

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

Årtal	Ändamål
-	Byte av pumpar 2 st till en kostnad av 66 245 kr
-	Målningsarbeten till en kostnad av 43 173 kr
-	Upprusning av utemiljön till en kostnad av 216 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32 st varav 27 st röstberättigade varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	328	337	598	252	305
Skuldsättning, kr/kvm	5 223	5 352	5 481	5 736	5 804
Räntekänslighet, %	7	7	5	7	7
Energikostnad, kr/kvm	139	124	169	141	140
Driftskostnad, kr/kvm	605	414	468	420	378
Årsavgifter, kr/kvm	830	830	830	830	830
Totala intäkter, kr/kvm	911	911	1 370	911	933
Nettoomsättning, tkr	1 348	1 419	2 134	1 420	1 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28	107	480	-39	159
Soliditet, %	21	21	20	16	16

Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal, 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 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	121 500	0	0	121 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 177 564	0	13 851	2 191 415
S:a bundet eget kapital, kr	2 299 064	0	13 851	2 312 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-49 251	107 436	-13 851	44 333
Årets resultat, kr	107 436	-107 436	-27 763	-27 763
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	58 185	0	-41 614	16 570
S:a eget kapital, kr	2 357 249	0	-27 763	2 329 485

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 236 726 kr samt ianspråktagande skett med 222 875 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	58 184
Årets resultat, kr	-27 763
Reservation till underhållsfond, kr	-236 726
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 570

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 570

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad palm exkl stammar.

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 419 013	1 418 809
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 419 013	1 418 809
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-717 036	-598 101
Övriga externa kostnader	Not 4	-268 807	-238 927
Personalkostnader	Not 5	-24 758	-48 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-315 305	-301 159
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 325 906	-1 186 637
RÖRELSERESULTAT		93 107	232 172
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 870	-124 736
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-120 870	-124 736
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27 763	107 436
ÅRETS RESULTAT		-27 763	107 436

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 394 354	9 588 409
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 394 354</u>	<u>9 588 409</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 394 854</u>	<u>9 588 909</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	3 362	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 176	34 700
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>45 538</u>	<u>34 809</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	1 569 398	1 486 999
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 569 398</u>	<u>1 486 999</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 614 935</u>	<u>1 521 808</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 009 790</u>	<u>11 110 717</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	121 500	121 500
Fond för yttre underhåll	2 191 415	2 177 564
Summa bundet eget kapital	2 312 915	2 299 064
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	44 333	-49 251
Årets resultat	-27 763	107 436
Summa fritt eget kapital	16 570	58 184
Summa eget kapital	2 329 485	2 357 248
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 2 001 085	7 547 185
Summa långfristiga skulder	2 001 085	7 547 185
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 136 100	791 368
Leverantörsskulder	302 176	187 574
Skatteskulder	5 920	3 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 47 877	44 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 187 147	178 863
Summa kortfristiga skulder	6 679 220	1 206 284
Summa skulder	8 680 305	8 753 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 009 790	11 110 717

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	48 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 222 032	1 222 032
Hysesintäkt garage och bilplatser	122 955	122 791
Avsatt till inre fond	-3 240	-3 240
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 950	5 906
Övriga primära intäkter och ersättningar	71 316	71 320
	1 419 013	1 418 809
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-46 897	-43 348
El	-53 600	-60 838
Uppvärmning	-113 174	-80 901
Vatten	-50 422	-50 697
Renhållning	-23 065	-27 448
Bevakningskostnader	-8 246	-13 565
TV, bredband, iptelefoni	-13 761	-13 757
Serviceavtal	-1 740	-1 740
Förvaltningskostnader	-104 079	-91 517
Försäkringar	-31 260	-28 448
Fastighetsskatt	-41 013	-39 877
Periodiskt underhåll	-222 875	-114 844
Övriga driftskostnader	-6 904	-31 121
	-717 036	-598 101
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-12 250	-114 844
Underhåll huskropp utvändigt	-210 625	0
	-222 875	-114 844
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 625	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-225 030	-212 358
Kostnader överlåtelse och panter	-6 408	-6 293
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-519	-895
Konsulter	-2 750	0
Medlemsavgifter HSB	-14 475	0
Stämma och styrelse	0	-4 006
	-268 807	-238 927
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-17 250	-37 000
Övriga arvoden	0	-1 000
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Sociala avgifter	-6 308	-9 250
	-24 758	-48 450
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-311 036	-296 890
Markanläggningar	-4 269	-4 269
	-315 305	-301 159

	2021-12-31	2020-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 824 141	14 804 955			
Omklassificering	0	0			
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	0			
Årets investering byggnader	102 064	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	56 200	56 200			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	85 379	85 379			
Årets investering markanläggning	0	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 067 784	14 946 534			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 338 914	-5 042 024			
Årets avskrivningar byggnader	-311 036	-296 890			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-19 210	-14 941			
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 269	-4 269			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 673 430	-5 358 125			
Utgående redovisat värde	9 394 354	9 588 409			
Redovisade värden byggnader	9 276 255	9 466 041			
Redovisade värden mark	56 200	56 200			
Redovisade värden markanläggningar	61 900	66 169			
Fastighetsbeteckning: Karmen 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1977	11 800 000	5 800 000	17 600 000	17 600 000
		11 800 000	5 800 000	17 600 000	17 600 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				10 118 000	10 118 000
Summa ställda säkerheter				10 118 000	10 118 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	3 362	109			
	3 362	109			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	35 861	31 260			
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 442	3 440			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 873	0			
	42 176	34 700			
Not 11 KASSA OCH BANK					
Swedbank	1 569 398	1 486 999			
	1 569 398	1 486 999			

2021-12-31

2020-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,56%	2022-10-30	6 079 484	144 752
Stadshypotek	1,11%	2023-12-01	1 467 701	32 616
Stadshypotek	1,36%	2024-10-30	590 000	24 000
			8 137 185	201 368
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 001 085
Nästa års amortering av långfristig skuld				56 616
Lån som ska konverteras inom ett år				6 079 484
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				6 136 100
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				805 472
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 130 345
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Arbetsgivaravgifter	0	-3
Medlemmars inre fond	47 877	44 636
	47 877	44 634

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	377	17 513
Upplupna räntekostnader	17 144	17 636
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 605	112 658
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 021	31 056
	187 147	178 863

Karlstad ____/____ 2022

Sven Larberg
ordförande

Mats Fredriksson

Patric Larsson

Roy Jordskogen

Mats Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Mikael Andersson
Revisor vald av föreningsstämmanUrban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad, org.nr. 773200-1297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spånet i Karlstad för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade

revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Spånet i Karlstad för år 2021 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om något 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 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den / 2022

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB BRF SPÅNET I KARLSTAD signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN LARBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 19:21:56



PATRIC LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 19:18:05



ROY JORDSKOGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 14:35:03



MATS FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 12:02:49



MATS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 06:22:33



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 13:08:32



MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 18:56:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB BRF SPÅNET I KARLSTAD signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 13:09:08



MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 18:54:50

