



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kontrollanten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
300 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3648 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
143,00



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVAGIFT
755 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 Kontrollanten i Karlstad med säte i Karlstad kommun, org.nr. 716411-2299, 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KONTROLLANTEN 2		1953

Totalt 1 objekt

Samtliga belägna i Karlstad kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringar ingår ansvarsförsäkring för styrelse. 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
10	lokaler (hyresrätt)	116
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7406
16	garageplatser	306
20	p-platser	0
Totalt 172 objekt		7828

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 72 st 2 rok, 33 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alf Persson	Ordförande	2021-08-18	
Erik Molin	Ordförande	2018-06-10	2021-08-18
Johnny Skoglund	Ledamot	2021-08-18	
Mats Eriksson	Ledamot	2021-09-15	
Leif Larsson	Ledamot	2020-12-09	2021-09-14
Monica Törngren	Ledamot	2018-06-10	2021-08-18
Jeanette Montgomery	Ledamot	2018-06-10	2021-08-18
Jörgen Walfridsson	Ledamot	2020-06-17	2021-08-18
Sofia Isaksson	Ledamot	2021-08-18	
Jasmin Sajadi	Ledamot	2021-08-18	
Ida Johansson	Ledamot	2020-06-17	2021-08-18
Leif Svensson	Suppleant	2021-08-18	
Erik Nilsson	Suppleant	2020-06-17	2021-08-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alf Persson, Jasmin Sajadi och Leif Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Alf Persson, Johnny Skoglund, Monica Törngren, Sofia Isaksson, Erik Molin, Jasmin Sajadi.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen två i förening.

Revisorer har varit: Lukas Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Ronnie Jonsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20 och extra/fortsatt stämma 2021-08-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningens verksamhet under räkenskapsåret har på olika sätt präglats av den ännu pågående covid 19-pandemin. Det gäller särskilt genomförandet av föreningens årsstämma. För att minska risken för smittspridning valde den sittande styrelsen, i enlighet med den tillfälliga lagen, att genomföra stämman med enbart poströstning. Många medlemmar röstade då för att flera ärenden på dagordningen skulle "anstå till fortsatt stämma", där medlemmarna har rätt att fysiskt närvara. Vid den extra (fortsatta) stämman 2021-08-12 valdes ny styrelse.

I enlighet med gällande stadgar för bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB, har Mats Eriksson utsetts till ny HSB-ledamot i brf Kontrollantens styrelse. Föreningen har stor nytta av Mats Eriksson, vars kunskaper och långa erfarenhet ger stöd och trygghet till övriga ledamöter i styrelsearbetet.

Stadgeenlig besiktning: Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 19 oktober 2021. Besiktningen ligger till

grund för vilka åtgärder som är aktuella för föreningens underhålls- och investeringsplan.

Löpande underhåll och reparationer: Arbetet med att förbättra utemiljön har fortsatt och under året har pergolorna på föreningens innergårdar äntligen färdigställt. Klätterväxter har planterats i specialtillverkade lådor som placerats i anslutning till pergolorna och ytterligare lådor i mindre format har tillverkats och placerats på uteplatser och vid byggnadernas entréer. Flaggstänger, som under december/januari kan förses med "ledlampsjulgranar" har rests på innergårdarna. Vidare har markbelysning vid uteplatser och under en del träd installerats.

Vissa mindre, oförutsedda reparationer har också utförts under året. Exempel på sådana reparationer är översyn av maskinutrustning i tvättstugor. Beträffande reparationer som utförts i lägenheter handlar det oftast om justering av värmesystem, avloppsrensning, mindre läckage i blandare och liknande arbeten. Genom att vicevärden även arbetar som gårdskarll/mekaniker sker en kontinuerlig, ofta daglig tillsyn av föreningens byggnader och utemiljö varvid eventuella behov av underhåll och extra insatser uppmärksammas och kan åtgärdas omgående.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan, daterad 2008-09-16 som är upprättad av HSB Värmland. Underhållsplanen är ett levande dokument och den uppdateras kontinuerligt. Planen uppdaterades och reviderades senast 2021-10-25 efter den årliga fastighetsbesiktningen, men kommer av olika skäl att uppdateras och revideras på nytt under första halvåret 2022.

Energiförbrukning: Energiförbrukning för våra byggnader var 95 kWh/kvm och år för hus 19, 85 kWh/kvm och år för hus 21 och 23 samt 72 kWh/kvm och år för hus 25, när den senaste energideklarationen genomfördes 2018-01-19. Boverkets krav för nyproduktion vid samma tid var 100 kWh/kvm och år. Energideklarationen är giltig till 2028-01-19.

Framtida underhåll/investeringar: Den yttre miljön kommer, fortsatt att förbättras och förnyas för allas trivsel. T.ex. finns planer på omläggning av gräsytor på alla föreningens innergårdar, utökning av antalet biluppställningsplatser med 10-15 st. Beträffande omdisponering av befintliga utrymmen i byggnader finns planer på att bygga om en tvättstuga till övernattningsrum och eventuellt inreda ett annat utrymme till en relaxavdelning eller ett gym. Totalt beräknad kostnad ca 900 000 kr.

Finansiering: Planerade åtgärder enligt ovan beräknas i sin helhet bli finansierade med egna medel. Endast i samband med eventuella, större framtida investeringar övervägs lånefinansiering.

Framtida utveckling: Det är styrelsens mål att vår bostadsrättsförening fortsatt ska vara delaktig i och bidra till närområdets utveckling genom att ytterligare utveckla vår egen verksamhet och bli ett ännu mera attraktivt och självklart alternativ för den som vill ha ett trivsamt och tryggt boende i en välskött bostadsrättsförening med stabil ekonomi på Norrstrand i Karlstads kommun.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Tidigare års investeringar och större underhållskostnader: Föreningen har under tidigare år genomfört investeringar och andra viktiga åtgärder enligt följande:

Årtal	Ändamål
2011	Uppförande av 2 st sophus
2015	Målningsarbeten i trapphus
2016	Anskaffning av 3 st robotgräsklippare
2016	Inglasning av balkonger
2016	Installation av nya el-centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare
2017	Nya armaturer med ledbelysning i trapphus och källarutrymmen
2018	Installation av solcellspaneler och övergång till individuell mätning och debitering av el
2019	Installation av fasadbelysning för lägenheter med uteplats i markplan
2019	Installation av värmepumpar för bergvärme och frånluftsåtervinning
2021	Installation av nytt låssystem färdigställd
2021	Färdigställning av pergolas, uppsättning av flaggstänger och installation av markbelysning

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

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

Årtal	Ändamål
2022	Omläggning av gräsytor på innergårdarna, nya bilplatser, ombyggnad av vissa, bef. utrymmen
2023	Ytterligare upprustning och förbättring av den yttre miljön
2024	Eventuellt byte av maskinutrustning i tvättstugor nr 1 och 3
2025	Eventuellt byte av maskinutrustning i tvättstugor nr 5 och 7
2026	Byte av stolpar och armaturer för utomhusbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 (23) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163 varav röstberättigade medlemmar 126 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	300	337	308	313	331
Skuldsättning, kr/kvm	3 648	3 725	3 840	3 558	3 671
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	143	143	145	150	123
Driftskostnad, kr/kvm	602	746	671	543	545
Årsavgifter, kr/kvm	755	755	755	755	755
Totala intäkter, kr/kvm	836	842	833	820	794
Nettoomsättning, tkr	6 275	6 330	6 237	6 171	5 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	-152	-1 133	-719	190	79
Soliditet, %	40	40	38	41	41

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 443 999	0	0	4 443 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 142 016	0	0	5 142 016
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 579 547	0	-23 207	9 556 339
S:a bundet eget kapital, kr	19 165 562	0	-23 207	19 142 354
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 307 649	-1 133 452	23 207	197 404
Årets resultat, kr	-1 133 452	1 133 452	-151 555	-151 555
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	174 197	0	-128 348	45 849
S:a eget kapital, kr	19 339 759	0	-151 555	19 188 203

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 291 824 kr samt ianspråktagande skett med 1 315 031 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	174 197
Årets resultat, kr	-151 555
Reservation till underhållsfond, kr	-1 291 824
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 315 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	45 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	45 850

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive 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	6 275 209	6 329 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 305	7 662
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 285 514	6 337 230
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 296 914	-5 338 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 668	-427 229
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-391 622	-330 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 091 830	-1 089 269
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 197 034	-7 185 667
RÖRELSERESULTAT		88 480	-848 437
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		104	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 138	-285 015
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-240 034	-285 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 555	-1 133 452
RESULTAT FÖRE SKATT		-151 555	-1 133 452
ÅRETS RESULTAT		-151 555	-1 133 452

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	42 859 765	43 941 739
Inventarier och installationer	Not 9	23 833	33 689
Summa materiella anläggningstillgångar		42 883 598	43 975 429
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 884 098	43 975 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 340	8 871
Övriga fordringar	Not 11	16 840	3 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	125 789	303 379
Summa kortfristiga fordringar		145 968	315 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	5 130 086	4 637 224
Summa kassa och bank		5 130 086	4 637 224
Summa omsättningstillgångar		5 276 055	4 952 499
SUMMA TILLGÅNGAR		48 160 153	48 928 427

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 586 015	9 586 015
Fond för yttre underhåll		9 556 339	9 579 547
Summa bundet eget kapital		19 142 354	19 165 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		197 404	1 307 649
Årets resultat		-151 555	-1 133 452
Summa fritt eget kapital		45 850	174 197
Summa eget kapital		19 188 204	19 339 759
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	24 077 500	27 461 500
Summa långfristiga skulder		24 077 500	27 461 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 359 000	560 000
Leverantörsskulder		469 235	408 687
Skatteskulder		31 970	20 685
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	279 176	294 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	755 068	843 646
Summa kortfristiga skulder		4 894 449	2 127 168
Summa skulder		28 971 949	29 588 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 160 153	48 928 427

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:	115 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	25 826 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 594 832	5 594 832
Årsavgift Balkongtillägg	162 000	162 000
Årsavgiftsbortfall bostäder	-1 132	0
Hysesintäkt lokaler	78 816	59 336
Hysesintäkt garage och bilplatser	149 016	145 157
Hysesintäkt övrigt	3 600	0
Hysesrabatter	0	-1 232
Årsavgift el	234 756	189 061
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 925
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 481	20 091
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 321	41 855
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 518	116 543
	6 275 209	6 329 568
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	10 305	0
Bidrag	0	7 662
	10 305	7 662
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-362 744	-296 706
El	-399 251	-415 936
Uppvärmning	-448 604	-400 326
Vatten	-277 142	-258 848
Renhållning	-204 983	-100 353
Bevakningskostnader	-13 468	-15 489
TV, bredband, iptelefoni	-315 567	-322 282
Serviceavtal	-2 640	-35 299
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 910	0
Förvaltningskostnader	-548 568	-485 207
Försäkringar	-102 913	-107 953
Fastighetsskatt	-196 464	-185 124
Periodiskt underhåll	-1 315 031	-2 576 175
Övriga driftskostnader	-101 628	-138 536
	-4 296 914	-5 338 234
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-1 682
Underhåll lokaler	0	-567 012
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-5 063	-4 157
Underhåll installationer	-218 599	-405 870
Underhåll huskropp utvändigt	-893 591	-876 036
Underhåll mark och utemiljö	-197 779	-721 418
	-1 315 031	-2 576 175
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 200	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-228 306	-218 032
Kostnader överlåtelse och panter	-23 114	-37 611
Föreningsverksamhet	-1 192	-3 500
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 908	-9 657
Konsulter	-4 275	-25 000
Förbrukningsinventarier	-67 301	-25 587
Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
Stämma och styrelse	-10 822	-12 693
Arrende, hyra, leasing	0	-22 599
	-416 668	-427 229

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-124 400	-108 563
Löner för anställda	-30 000	0
Vicevärdsarvode	-144 000	-198 000
Övriga arvoden	-33 500	19 300
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-54 722	-38 673
	-391 622	-330 935
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 044 401	-1 020 921
Markanläggningar	-37 574	-37 574
Installationer och inventarier	-9 856	-30 774
	-1 091 830	-1 089 269

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 836 633	56 337 988
Årets investering byggnader	0	2 498 645
Ingående anskaffningsvärde mark	1 620 000	1 620 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	666 917	666 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 123 550	61 123 550

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 738 168	-15 717 246
Årets avskrivningar byggnader	-1 044 401	-1 020 921
Ingående avskrivningar markanläggningar	-443 643	-406 069
Årets avskrivningar markanläggningar	-37 574	-37 574
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 263 785	-17 181 811

Utgående redovisat värde

42 859 765 43 941 739

Redovisade värden byggnader	41 054 065	42 098 466
Redovisade värden mark	1 620 000	1 620 000
Redovisade värden markanläggningar	185 700	223 274

Fastighetsbeteckning: Kontrollanten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	60 000 000	27 000 000	87 000 000	87 000 000
Lokaler		225 000	282 000	507 000	507 000
		60 225 000	27 282 000	87 507 000	87 507 000

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning	46 466 000	46 466 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	46 466 000	46 466 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	226 664	190 914
Årets investeringar	0	35 750
Utgående anskaffningsvärden	226 664	226 664
Ingående avskrivningar	-192 975	-162 201
Årets avskrivningar	-9 856	-30 774
Utgående avskrivningar	-202 831	-192 975
Utgående redovisat värde	23 833	33 689

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
------------------	-----	-----

	2021-12-31	2020-12-31
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	8 706	3 025
Övriga fordringar	8 134	0
	16 840	3 025
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	222	102 913
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	9 471	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	50 944	52 962
Förutbetald bevakning, larm	10 301	3 860
Förutbetald fastighetsskötsel	0	88 125
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	55 301
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 851	218
	125 789	303 379

Not 13 KASSA OCH BANK		
Swedbank	5 130 086	4 637 224

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	1,96%	2022-09-30	2 899 000	100 000
Nordea	0,71%	2024-09-18	18 462 500	200 000
Nordea	0,78%	2025-09-17	6 075 000	260 000
			27 436 500	560 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 077 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 460 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 899 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 359 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,15%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 240 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 24 636 500
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2021-12-31	2020-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	2 332
Personalens källskatt	21 577	19 282
Arbetsgivaravgifter	0	0
Medlemmars inre fond	257 599	270 184
Övriga kortfristiga skulder	0	2 353
	279 176	294 150
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	10 800	5 000
Upplupna sociala avgifter	16 209	20 875
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	179 938	100 615
Upplupna räntekostnader	0	505
Upplupen revision	16 400	13 700
Upplupen revisor förtoendevald	5 000	0
Upplupen reparationskostnad	54 163	
Upplupna underhållskostnader		208 300
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 575
Förutbetalda årsavgifter och hyror	472 558	487 513
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 563
	755 068	843 646

Karlstad / ____ 2022

.....
Alf Persson
Ordförande

.....
Jasmin Sajadi

.....
Johnny Skoglund

.....
Mats Eriksson

.....
Sofia Isaksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Lukas Larsson
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad, org.nr.716411-2299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten 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 revisionssed 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 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 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 Kontrollanten 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 som framgår av våra digitala påskrift

/ 2022

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lukas Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

ALF PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 12:47:44



SOFIA ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 22:33:30



JOHNNY SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 10:48:17



MATS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 07:03:12



JASMIN SAJADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 11:48:11



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 08:10:57



LUKAS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 10:57:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 08:11:40



LUKAS LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 10:57:59

