



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

HSB Brf Loke i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
285 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5060 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
104 kr/kvm



TOMTRÄTT
0,00



ÅRSavgift
690 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 Loke i Karlstad med säte i KARLSTAD org.nr. 716411-2752 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 1986. Fastigheten LOKE 4 förvärvades 1986-09-23. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad/Fastighet

LOKE 4

Nybyggnadsår

1990

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
3	lokaler (hyresrätt)	230
28	garageplatser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2822
Totalt 70 objekt		3052

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
KARLSTAD LOKE S:1	Samfällighet	717907-0920	28	Parkeringsanläggning i två plan som delas av samfällighetens 6 medlemmar.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Börje Holmberg	Ordförande	2021-06-01	
Marieanne Malm	Ledamot	2018-03-06	
Åke Jansson	Ledamot	2019-05-24	
Lisa Karlton	Ledamot	2019-05-24	
Maxim Khokhlov	Ledamot	2017-11-23	
Jennifer Johansson	Ledamot	2021-02-26	
Pontus Blomberg	Ledamot	2021-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Holmberg, Åke Jansson och Lisa Karlton.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Börje Holmberg, Marieanne Malm, Åke Jansson, Lisa Karlton, Maxim Khokhlov och Pontus Blomberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Poul Hoovgaard vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Petrus Olofsson och Lennart Asplund valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24 och genomfördes genom poströstning. 15 röstberättigade medlemmar poströstade.

En extrastämma hölls 2021-12-07 för att besluta om installation av solcellsanläggning. 27 medlemmar deltog och röstade för förslaget.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Målning och renovering av tvättstugan.
2021	Byte av utebelysning på VG9.
2021	Byte av torkfläkt i tvättstugan.
2021	Uppbyggnation av passagesystem i fastigheten.
2021	Förstärkning av taket inför installation av solceller.
2018	Ombyggnad yttre miljö innergården
2016	Byte av cirkulationspump Installation av elysator
2015	Förbättring taksäkerhet, isolering av vind

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

Årtal	Ändamål
2022	Installation av solceller och ombyggnation av elcentralen för IMD.
2022	Låsbyte i fastigheten.
2022	Trimning av träd på innergården.
2022	Ombyggnation av ventilationen i soprummet på VG11.
2022	Utbyte av friskluftsintag i samtliga lägenheter i fastigheten.
2022	Målning av pergolan, cykelförråd och övriga träkonstruktioner.
2022	Översyn av ventilationens system i fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	285	324	306	302	309
Skuldsättning, kr/kvm	5 060	5 169	5 270	5 363	5 449
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	104	87	96	90	95
Driftskostnad, kr/kvm	391	285	377	324	306
Årsavgifter, kr/kvm	690	691	691	691	691
Totala intäkter, kr/kvm	767	751	750	750	751
Nettoomsättning, tkr	2 341	2 292	2 288	2 287	2 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	392	633	333	536	507
Soliditet, %	46	45	43	42	41

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). Från 2021 exkluderar nyckeltalet arvode/personalkostnader.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 999 996	0	0	5 999 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 767 461	0	91 491	2 858 952
S:a bundet eget kapital, kr	8 767 457	0	91 491	8 858 948
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 753 651	633 365	0	4 295 525
Årets resultat, kr	633 365	-633 365	0	391 780
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 387 016	0	0	4 687 305
S:a eget kapital, kr	13 154 473	0	91 491	13 546 253

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 158 509 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	4 387 016
Årets resultat, kr	391 780
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	158 509
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 687 305

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 687 305

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	2 341 042	2 291 912
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 341 042	2 291 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-988 245	-759 496
Övriga externa kostnader	Not 4	-305 967	-249 730
Personalkostnader	Not 5	-153 795	-109 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-320 417	-329 901
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 768 424	-1 448 641
RÖRELSERESULTAT		572 618	843 271
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 026	3 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 863	-213 144
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-180 837	-209 906
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		391 780	633 365
ÅRETS RESULTAT		391 780	633 365

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 494 460	26 651 127
Pågående nyanläggningar	Not 8	10 688	87 500
Summa materiella anläggningstillgångar		26 505 148	26 738 627
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	673 193	673 193
Summa finansiella anläggningstillgångar		673 193	673 193
Summa anläggningstillgångar		27 178 341	27 411 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	2 548	1 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	90 330	96 172
Summa kortfristiga fordringar		92 878	97 611
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 232 809	1 988 294
Summa kassa och bank		2 232 809	1 988 294
Summa omsättningstillgångar		2 325 687	2 085 905
SUMMA TILLGÅNGAR		29 504 027	29 497 725

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 999 996	5 999 996
Fond för yttre underhåll	2 858 952	2 767 461
Summa bundet eget kapital	8 858 948	8 767 457
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 295 525	3 753 651
Årets resultat	391 780	633 365
Summa fritt eget kapital	4 687 306	4 387 016
Summa eget kapital	13 546 254	13 154 473
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 847 717	10 493 936
Summa långfristiga skulder	4 847 717	10 493 936
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 594 288	5 281 393
Leverantörsskulder	130 033	161 994
Skatteskulder	4 901	9 731
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 5 840	3 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 374 995	392 798
Summa kortfristiga skulder	11 110 057	5 849 316
Summa skulder	15 957 774	16 343 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 504 027	29 497 725

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:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 122 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 948 512	1 948 512
Hysesintäkt lokaler	286 704	286 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	92 800	46 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 376	10 646
Övriga fakturerade kostnader	400	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	250	50
	2 341 042	2 291 912
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-112 543	-82 589
El	-75 995	-83 571
Uppvärmning	-168 825	-110 147
Vatten	-71 227	-72 910
Renhållning	-56 137	-55 684
TV, bredband, iptelefoni	-25 482	-25 229
Serviceavtal	-670	-670
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 383	-9 167
Förvaltningskostnader	-147 922	-140 376
Försäkringar	-68 651	-64 192
Fastighetskatt	-78 141	-76 971
Periodiskt underhåll	-158 509	-27 100
Övriga driftskostnader	-14 761	-10 890
	-988 245	-759 496
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	-71 268	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-55 750	-15 350
Underhåll installationer	-31 491	-11 750
	-158 509	-27 100
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 000	-9 900
Övriga förvaltningskostnader	-196 869	-191 046
Kostnader överlåtelse och pant	-12 729	-9 855
Kontorsutrustning och -material	-260	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 389	-3 900
Konsulter	0	-7 875
Förbrukningsinventarier	-7 885	-3 258
Medlemsavgifter HSB	-19 575	-19 575
Stämman och styrelse	-4 862	-4 321
Arrende, hyra, leasing	-50 400	0
	-305 967	-249 730
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-88 298	-73 973
Löner för anställda	-30 973	-11 463
Övriga arvoden	-8 062	-3 086
Övriga personalkostnader	0	-74
Revisionsarvode	-1 904	-1 904
Sociala avgifter	-24 559	-19 014
	-153 795	-109 514
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-269 909	-270 893
Markanläggningar	-50 508	-59 008
	-320 417	-329 901

	2021-12-31	2020-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 434 928	35 434 928			
Årets investering byggnader	163 750	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 732 500	1 732 500			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 600 245	1 600 245			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 931 423	38 767 673			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-11 880 022	-11 609 129			
Årets avskrivningar byggnader	-269 909	-270 893			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-236 524	-177 516			
Årets avskrivningar markanläggningar	-50 508	-59 008			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 436 963	-12 116 546			
Utgående redovisat värde	26 494 460	26 651 127			
Redovisade värden byggnader	23 448 747	23 554 906			
Redovisade värden mark	1 732 500	1 732 500			
Redovisade värden markanläggningar	1 313 213	1 363 721			
Fastighetsbeteckning:	Loke 4				
Taxeringsvärde					
	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	26 000 000	15 400 000	41 400 000	41 400 000
Lokaler		1 553 000	571 000	2 124 000	2 124 000
		27 553 000	15 971 000	43 524 000	43 524 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				28 296 000	28 296 000
varav i eget förvar				-8 289 000	-8 289 000
Summa ställda säkerheter				20 007 000	20 007 000
Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	87 500	0			
Årets Investering	86 938	87 500			
Omklassificering till Byggnader och mark	-163 750	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	10 688	87 500			
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
Övriga värdepappersinnehav	672 693	672 693			
	673 193	673 193			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	2 548	1 439			
	2 548	1 439			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 330	96 172			
	90 330	96 172			

	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 KASSA OCH BANK		
Swedbank företagskonto	478 079	638 590
SBAB	1 754 730	1 349 704
	2 232 809	1 988 294

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,92%	2024-09-25	4 948 079	108 637
SBAB	0,80%	2022-10-11	4 948 079	108 637
SBAB	0,80%	2022-10-11	5 545 847	143 536
			15 442 005	360 810

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 847 717**

Nästa års amortering av långfristig skuld 108 637
Lån som ska konverteras inom ett år 10 493 926
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 602 563**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 443 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 637 955

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 440	0
Övriga kortfristiga skulder	3 400	3 400
	5 840	3 400

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	11 250	10 457
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 842	191 354
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 903	190 987
	374 995	392 798

Karlstad ____/____ 2022

.....
Börje Holmberg
Ordförande

.....
Åke Jansson

.....
Lisa Karlitun

.....
Marieanne Malm

.....
Maxim Khokhlov

.....
Pontus Blomberg

.....
Jennifer Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Poul Hovgaard
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad,
org.nr. 716411-2752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke 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 Loke 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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

.....
Poul Hovgaard
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

BÖRJE HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 11:20:55



ÅKE JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 10:41:26



MAXIM KHOKHLOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 09:29:29



JENNIFER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 12:05:00



PONTUS BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 11:37:34



MARIEANNE MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 15:00:07



LISA KARLTUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 17:35:21



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 14:40:02



POUL HOVGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 19:53:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 14:41:58



POUL HOVGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 14:31:35

