

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB BRF Väduren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor





HSB Brf Väduren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

346 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

4513 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

5%



ENERGIKOSTNAD

140 kr/kvm



TOMTRÄTT

Nej



ÅRSAVGIFT

863 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/bostadsrattsskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Väduren i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun med org.nr. 773200-1719 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
VÄDUREN 2		1943
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
1	lokaler (hyresrätt)	20
20	p-platser	0
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1398
Totalt 43 objekt		1418

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 3 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Särnehed	Ordförande	2021-06-03	
Göran Engström	HSB-Ledamot	2021-06-03	
Annika Nordlund	Ledamot	2021-06-03	
Birgitta Bood	Ledamot	2021-06-03	
Elisabet Helmer	Ledamot	2020-06-16	
Rolf Hult	Ledamot	2021-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Helmer, Annika Nordlund och Pia Särnehed.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Bood, Elisabet Helmer, Pia Särnehed och Rolf Hult.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Helena Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Fredrik Skoglund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Stadgeenlig besiktning:

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2021-10-20.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2021-11-09. Enligt upprättad underhållsplan skall stammarna ses över år 2030 och 2036, eventuell relining/stambyte kommer då att ske beroende på vad översynen visar. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årsavgifter:

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 863 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2022. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten samt bredband genom Com Hem/Tele2.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Spiskåpor
2010	Ombyggnation badrum
2012	Byte av värmepump
2015	Byte till ledarmaturer med rörelsesensor i trapphus o källargång
2017	Byte till säkerhetsdörrar samtliga lägenheter samt postboxar i trapphus
2018	Målning av trapphus
2020	Byte av återvinningsaggregat i fläktsystem

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

Inom de närmaste 5 åren planerar föreningen inplåtning av vindskivor samt rengöring av tak och takrännor, med beräknad totalkostnad 180 000 kr. Enligt styrelsens bedömning kan det framtida underhållet finansieras med egna medel.

Med jämna intervall sker spolning av stammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	346	369	359	347	335
Skuldsättning, kr/kvm	4 513	4 569	4 906	5 140	5 199
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	140	115	130	138	140
Driftskostnad, kr/kvm	417	464	457	570	612
Årsavgifter, kr/kvm	863	863	863	863	863
Totala intäkter, kr/kvm	879	872	873	891	873
Nettoomsättning, tkr	1 243	1 237	1 236	1 240	1 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	187	128	126	-52	-132
Soliditet, %	20	18	15	13	14

Förändring 2021:

Driftskostnad redovisas exklusive personalkostnad till skillnad mot tidigare år.

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	33 710	0	0	33 710
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 392 558	0	157 320	1 549 878
S:a bundet eget kapital, kr	1 426 268	0	157 320	1 583 588
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-127 880	128 332	-157 320	-156 868
Årets resultat, kr	128 332	-128 332	186 992	186 992
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	452	0	29 672	30 124
S:a eget kapital, kr	1 426 720	0	186 992	1 613 712

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 264 kr samt ianspråktagande skett med 42 944 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	452
Årets resultat, kr	186 992
Reservation till underhållsfond, kr	-200 264
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 944
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	30 124

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	30 124

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 467 tkr och överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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	1 242 844	1 236 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 245 844	1 236 870
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-534 318	-606 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 093	-88 538
Personalkostnader	Not 6	-80 152	-51 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 097	-266 050
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-967 661	-1 012 319
RÖRELSERESULTAT		278 183	224 550
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 191	-96 218
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-91 191	-96 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		186 992	128 332
ÅRETS RESULTAT		186 992	128 332

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 060 718	7 321 816
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 060 718	7 321 816
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 061 218	7 322 316
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	3 136	3 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	40 515	69 982
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		43 651	73 118
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 139 172	731 250
<i>Summa kassa och bank</i>		1 139 172	731 250
Summa omsättningstillgångar		1 182 823	804 367
SUMMA TILLGÅNGAR		8 244 042	8 126 683

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 710	33 710
Fond för yttre underhåll	1 549 878	1 392 558
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 583 588	1 426 268
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-156 868	-127 880
Årets resultat	186 992	128 332
<i>Summa fritt eget kapital</i>	30 124	452
Summa eget kapital	1 613 712	1 426 720
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 977 820	6 111 701
<i>Summa långfristiga skulder</i>	1 977 820	6 111 701
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 421 625	366 616
Leverantörsskulder	56 614	56 514
Skatteskulder	4 829	3 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 10 113	7 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 159 328	154 615
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 652 509	588 262
Summa skulder	6 630 329	6 699 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 244 042	8 126 683

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:

110 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

5 199 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 206 288	1 206 288
Hysesintäkt lokaler	6 804	6 804
Hysesintäkt garage och bilplatser	21 948	22 122
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 474	1 656
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 330	0
	1 242 844	1 236 870
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	3 000	0
	3 000	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-22 816	-47 274
El	-32 292	-35 654
Uppvärmning	-121 957	-85 972
Vatten	-44 327	-41 762
Renhållning	-18 274	-19 586
Bevakningskostnader	-4 800	-4 665
TV, bredband, iptelefoni	-35 962	-35 960
Serviceavtal	-1 696	-1 840
Förvaltningskostnader	-137 133	-138 827
Försäkringar	-25 384	-24 978
Fastighetsskatt	-33 768	-31 788
Periodiskt underhåll	-42 944	-128 750
Övriga driftskostnader	-12 965	-9 055
	-534 318	-606 112
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	-31 248	-128 750
Underhåll huskropp utvändigt	-11 696	0
	-42 944	-128 750
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 750	-9 888
Övriga förvaltningskostnader	-61 569	-61 570
Kostnader överlåtelse och panter	-4 933	-1 478
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-537	-690
Konsulter	-2 688	-2 375
Förbrukningsinventarier	-79	0
Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
Stämma och styrelse	-188	-188
	-92 093	-88 538
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-36 125	-20 800
Vicevärdsarvode	-26 100	-23 295
Övriga personalkostnader	-1 800	-1 800
Revisionsarvode	-2 000	-1 750
Sociala avgifter	-14 127	-3 975
	-80 152	-51 620
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-261 097	-266 050
	-261 097	-266 050

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 12 601 998 12 601 998

Ingående anskaffningsvärde mark 34 920 34 920

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 12 636 918 12 636 918**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -5 315 102 -5 049 052

Årets avskrivningar byggnader -261 097 -266 050

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 576 200 -5 315 102**Utgående redovisat värde****7 060 718 7 321 816**

Redovisade värden byggnader

7 025 798 7 286 896

Redovisade värden mark

34 920 34 920

Fastighetsbeteckning: Väduren 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1986	11 200 000	5 600 000	16 800 000	16 800 000
Lokaler		35 000		35 000	35 000
		11 235 000	5 600 000	16 835 000	16 835 000

Ställda säkerheter**2021-12-31 2020-12-31**

Fastighetsinteckning 9 742 000 9 742 000

Summa ställda säkerheter 9 742 000 9 742 000**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500
500 500**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

3 136 3 136
3 136 3 136**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 515 69 982
40 515 69 982**Not 12 KASSA OCH BANK**

Swedbank

1 139 172 731 250
1 139 172 731 250

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2022-02-10	283 392	4 352
Stadshypotek	1,56%	2022-03-30	1 992 015	27 515
Stadshypotek	1,34%	2022-03-30	2 116 594	28 605
Stadshypotek	1,31%	2025-04-30	2 007 444	29 624
			6 399 445	90 096

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 977 820**

Nästa års amortering av långfristig skuld 29 624

Lån som ska konverteras inom ett år 4 392 001

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 421 625**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 360 384

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 948 965

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	7 611	4 860
Medlemmars inre fond	2 502	2 502
	10 113	7 362

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	5 466	179
Upplupna räntekostnader	13 716	13 827
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 539	107 516
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 607	33 093
	159 328	154 615

Karlstad ____/____ 2022

.....
Pia Särnehed, ordförande

.....
Birgitta Bood

.....
Elisabet Helmer

.....
Göran Engström

.....
Annika Nordlund

.....
Rolf Hult

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Helena Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Väduren i
Karlstad, org.nr. 773200-1719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Väduren 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Väduren 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 / 2022

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

.....
Helena Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

PIA SÄRNEHED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 14:59:25



ELISABET HELMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 18:50:18



ROLF HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 08:07:39



ANNIKA NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 09:45:36



BIRGITTA BOOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 15:44:09



GÖRAN ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 10:22:47



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 11:46:04



HELENA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-22 kl. 16:38:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 11:46:57



HELENA OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-22 kl. 16:57:31



HSB – där möjligheterna bor