

# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
211 kr/kvm



**SKULDSÄTTNING**  
2312 kr/kvm



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
3%



**ENERGIKOSTNAD**  
117 kr/kvm



**TOMTRÄTT**  
Ja



**ÅRSAVGIFT**  
751 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](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141  
651 04 Karlstad tel. 054-198400, [www.hsb.se/varmland](https://www.hsb.se/varmland)



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 716411-2406 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
UTTERN 10	1936
UTTERN 11	1939
UTTERN 12	1932
UTTERN 9	1932

### Totalt 4 objekt

Samtliga i Karlstad kommun. Fastigheterna Uttern 9-12 upplåts av Karlstads kommun med tomträtt. 1984 byggdes fastigheterna om i en så stor omfattning att värdeåret ändrades till 1984. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 <sup>2</sup>
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3110
7	p-platser	0
14	lokaler (hyresrätt)	306
<b>Totalt 64 objekt</b>		<b>3416</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 16 st 2 rok, 20 st 3 rok, 1 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Larsson	Ordförande	2021-06-17	
Georg Wireby	Ledamot	2020-06-17	
Britt Gustavsson	Ledamot	2020-06-17	
Mats Eriksson	HSB-Ledamot	2019-10-23	
Agneta Wihlstrand	Ledamot	2019-05-28	2021-06-17
Anna-Lena Fjällman	Ledamot	2020-06-17	
Roger Persson	Ledamot	2021-06-17	
Adam Lööv	Ledamot	2021-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Georg Wireby, Anna-Lena Fjällman och Britt Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Georg Wireby, Britt Gustavsson, Thomas Larsson, Anna-Lena Fjällman, Roger Persson.

Firman tecknas enligt ovan av 2 i förening.

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

Valberedning har varit: Elin Eriksson (sammankallande) och Stefan Björn, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17, enbart via poströstning.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantören.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2026 till en kostnad av 10 236 Tkr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-20.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Årtal	Ändamål
1986	Stamreovering
2001	Fönsterbyten
2014	Målning av fasad mot Hagaleden
2016	Målning av fasad mot gården
2017	Målning av källaren samt byte av ljusarmaturer till rörelsestyrd
2018	Byte till LED-belysning påbörjad
2019	Nya balkongdörrar
2019	Byte fönster mot Hagaleden (bullerdämpande)
2019	Byte fjärrvärmeanläggning
2020	Källarfönster mot Hagaleden

Under året har bl.a. följande underhåll och reparation utförts:

Byte av tvättmaskin och torktumlare

Byte av fönsterbleck källarfönster mot Hagaleden

Ny idegranshäck mot parkeringen

Påbörjat byte porttelefoni (hårdvaran kommit men ej installerat ännu)

Markarbeten

Under året har även miljöboden med utökad återvinning färdigställt och aktiverats från juni i år, en avskrivningstid på 40 år.

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

Årtal	Ändamål
2022	Installation av passagesystem
2022-23	Asfaltering-ombyggnad-innergård, ca 500 000 kr
2024	Fasad- och takmålning, ca 1 500 000kr
2025	Ytterdörrar entréer, ca 300 000 kr
2025	Renovering Trapphus + Byte av lägenhetsdörrar ca 1 000 000kr
2026	Hiss, ca 600 000 kr

Finansiering kommer till största delen ske med egna medel.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 st varav röstberättigade medlemmar 44 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	211	247	205	228	238
Skuldsättning, kr/kvm	2 312	2 357	1 945	1 983	2 165
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	117	102	121	127	120
Driftskostnad, kr/kvm	538	472	566	448	498
Årsavgifter, kr/kvm	751	751	751	751	751
Totala intäkter, kr/kvm	733	741	740	741	680
Nettoomsättning, tkr	2 504	2 532	2 526	2 533	2 322
Resultat efter finansiella poster, tkr	-30	363	6	497	122
Soliditet, %	38	38	41	41	35

Förändringar 2021: Driftskostnader 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 årsavg 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 042 097	0	0	1 042 097
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 141 482	0	-22 867	2 118 615
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 183 579</b>	<b>0</b>	<b>-22 867</b>	<b>3 160 712</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 829 330	362 862	22 867	2 215 059
Årets resultat, kr	362 862	-362 862	-30 072	-30 072
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 192 192</b>	<b>0</b>	<b>-7 205</b>	<b>2 184 987</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 375 771</b>	<b>0</b>	<b>-30 072</b>	<b>5 345 699</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 477 000 kr samt ianspråktagande skett med 499 867 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	2 192 192
Årets resultat, kr	-30 072
Reservation till underhållsfond, kr	-477 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	499 867
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 184 987</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>184 987</b>

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 503 532	2 532 172
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 503 532</b>	<b>2 532 172</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 793 682	-1 353 348
Övriga externa kostnader	Not 4	-144 986	-218 519
Personalkostnader	Not 5	-239 242	-257 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-252 737	-246 222
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 430 646</b>	<b>-2 075 526</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>72 886</b>	<b>456 646</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 958	-93 784
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-102 958</b>	<b>-93 784</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-30 072</b>	<b>362 862</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-30 072</b>	<b>362 862</b>



## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 781 534	10 587 530
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	366 609
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 781 534</u>	<u>10 954 139</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>10 782 034</b></u>	<u><b>10 954 639</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		890	1 656
Övriga fordringar	Not 10	11 444	11 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	140 692	143 968
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>153 026</u>	<u>157 070</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	3 125 778	2 871 995
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 125 778</u>	<u>2 871 995</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 278 804</b></u>	<u><b>3 029 065</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>14 060 837</b></u>	<u><b>13 983 704</b></u>

**BALANSRAKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 042 097	1 042 097
Fond för yttre underhåll		2 118 615	2 141 482
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 160 712</u>	<u>3 183 579</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 215 059	1 829 330
Årets resultat		-30 072	362 862
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 184 987</u>	<u>2 192 192</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>5 345 699</b></u>	<u><b>5 375 771</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 000 000	7 898 097
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 000 000</u>	<u>7 898 097</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 898 097	155 000
Leverantörsskulder		440 798	195 962
Skatteskulder		6 810	6 336
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 494	4 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	364 939	348 044
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 715 138</u>	<u>709 836</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>8 715 138</b></u>	<u><b>8 607 933</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>14 060 837</b></u>	<u><b>13 983 704</b></u>

## 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: 80 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.

#### Beskattnings

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	11 559 Tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 Tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 336 172	2 336 172
Hysesintäkt lokaler	116 209	116 918
Hysesintäkt garage och bilplatser	35 400	60 800
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 890
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 902	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 330	9 699
Övriga fakturerade kostnader	0	600
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 519	6 093
	<u>2 503 532</u>	<u>2 532 172</u>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-170 601	-180 937
Sotning	-700	0
El	-80 752	-71 562
Uppvärmning	-241 420	-202 551
Tomträttsavgäld	-232 140	-232 140
Vatten	-76 385	-75 476
Renhållning	-48 418	-45 587
TV, bredband, iptelefoni	-26 340	-21 909
Obligatoriska besiktningar	-37 625	-4 450
Hissar serviceavtal & besiktning	-2 380	-4 557
Förvaltningskostnader	-189 370	-140 904
Försäkringar	-70 227	-59 527
Fastighetskatt	-67 697	-66 407
Periodiskt underhåll	-499 867	-234 126
Övriga driftskostnader	-49 760	-13 215
	<u>-1 793 682</u>	<u>-1 353 348</u>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-9 965	-9 885
Övriga förvaltningskostnader	-68 426	-68 370
Kostnader överlåtelse och panter	-6 891	-10 207
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 290	-18 146
Konsulter	0	-32 609
Förbrukningsinventarier	-22 338	-14 890
Medlemsavgifter HSB	-21 275	-21 275
Arrende, hyra, leasing	-10 800	-43 137
	<u>-144 986</u>	<u>-218 519</u>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-98 975	-88 337
Vicevärdsarvode	-82 263	-88 832
Övriga arvoden	-3 633	-17 059
Revisionsarvode	-1 904	-5 173
Sociala avgifter	-52 467	-58 036
	<u>-239 242</u>	<u>-257 437</u>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-252 737	-246 222
	<u>-252 737</u>	<u>-246 222</u>

	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 674 740	16 674 740			
Årets investering byggnader	446 740	0			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 121 480</b>	<b>16 674 740</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 087 210	-5 840 988			
Årets avskrivningar byggnader	-252 737	-246 222			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 339 946</b>	<b>-6 087 210</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 781 534</b>	<b>10 587 530</b>			
Redovisade värden byggnader	10 781 534	10 587 530			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Uttern 9-12					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1983/1984	26 600 000	21 960 000	48 560 000	48 560 000
Lokaler		496 000		496 000	496 000
		<b>27 096 000</b>	<b>21 960 000</b>	<b>49 056 000</b>	<b>49 056 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning				16 035 000	16 035 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>16 035 000</b>	<b>16 035 000</b>
<b>Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	366 609	0			
Årets Investering	80 131	366 609			
Omklassificering till Byggnader och mark	-446 740	0			
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>366 609</b>			
<b>Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	11 444	11 446			
	<b>11 444</b>	<b>11 446</b>			

	2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetald försäkring	75 448	69 655		
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 481	5 478		
Förutbetald tomträttsavgäld	58 035	58 035		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 728	10 800		
	<b>140 692</b>	<b>143 968</b>		
<b>Not 12 KASSA OCH BANK</b>				
Swedbank	3 125 778	2 871 995		
	<b>3 125 778</b>	<b>2 871 995</b>		
<b>Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		Nästa års		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
SBAB	1,43%	2022-05-10	5 898 097	155 000
Stadshypotek	0,88%	2025-12-01	2 000 000	0
			<b>7 898 097</b>	<b>155 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>2 000 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				5 898 097
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 898 097</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				620 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 123 097
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Personalens källskatt			2 100	2 100
Övriga kortfristiga skulder			2 394	2 394
			<b>4 494</b>	<b>4 494</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	43 560	53 383
Upplupna sociala avgifter	15 886	18 972
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 810	38 321
Upplupna räntekostnader	14 057	15 356
Upplupen revision	10 000	9 785
Förutbetalda årsavgifter och hyror	201 505	212 227
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 121	0
	<b>364 939</b>	<b>348 044</b>

Karlstad \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2022

.....  
Adam Lööv

.....  
Anna-Lena Fjällman

.....  
Britt Gustavsson

.....  
Georg Wireby

.....  
Mats Eriksson

.....  
Roger Persson

.....  
Thomas Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....  
Kerstin Olsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Repslagaren i Karlstad, org.nr. 716411-2406

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Repslagaren 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. Risker 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 Repslagaren 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Karlstad den / 2022

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

.....  
Kerstin Olsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

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

**THOMAS LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-13 kl. 08:28:35



**ADAM LÖÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 14:49:21



**GEORG WIREBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 10:59:14



**BRITT GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 12:20:40



**MATS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 12:52:12



**ANNA-LENA FJÄLLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-19 kl. 08:35:06



**ROGER PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-13 kl. 19:24:51



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 15:09:26



**KERSTIN OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 15:39:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 15:10:18



**KERSTIN OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 15:37:49

