



Styrelsen för HSB BRF SKIFTNYCKELN I KARLSTAD

Org.nr: 716411-3982

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

HSB Brf Skiftnyckeln i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
347 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1695 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
203 kr/kvm



TOMTRÄTT
ja



ÅRSAVGIFT
901 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 SKIFTNYCKELN I KARLSTAD med säte i KARLSTAD org.nr. 716411-3982 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 1982. Fastigheten SKIFTNYCKELN förvärvades 1982-06-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
SKIFTNYCKELN	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
14	lokaler (hyresrätt)	274
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7822
5	garageplatser	87
89	p-platser	0
Totalt 231 objekt		8183

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 38 st 2 rok, 73 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Krogh	Ordförande	2021-05-10	
Dick Westman	HSB-Ledamot	2021-02-09	
Claes Wingren	Ledamot	2021-05-10	
Johnny Skogvoll	Ledamot	2021-05-10	
Haiko Granander	Ledamot	2021-05-10	
Jennie Karlqvist	Ledamot	2020-06-01	
Pontus Hultman	Ledamot	2020-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Haiko Granander, Jennie Karlqvist samt Pontus Hultman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Krogh, Johnny Skogvoll, Jennie Karlqvist.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening

Revisorer har varit: Gunnar Lagerlöf med Jan Andreasson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Björn Engelbrektsson, Sten-Åke Frisk och Carina Lindquist-Frisk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-04-12.

Under det senaste året har följande åtgärder utförts:

Utbyte IMD varmvatten 230 000 kr

Införande av IMD elmätning 590 000 kr

Renovering av Samlingslokal 90 000kr

Föreningen har under året endast utfört några smärre reparationer. Det gäller lagning av fasader efter frostsador och några åtgärder i avloppsrören.

Renovering av vicevårdskontoret har påbörjats.

Ommålningsarbete av trapphusen pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Relining avlopp, OVK samt installation av laddstolpar

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

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

Stambyte, trapphus, balkonger, fönster, hissar till en kostnad i storleksordning 50 000 000 kr. Detta i enlighet med upprättad underhållsplan som fortlöpande uppdateras.

Fortsatt renovering av vicevårdskontoret kommer att ske under 2022 till en uppskattad kostnad av 100 000 kr.

Ommålning och upprustning av trapphusen görs färdigt med en total kostnad om ca 400 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164 varav 123 röstberättigade varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	346	448	353	350	407
Skuldsättning, kr/kvm	1 692	1 818	181	2 066	2 248
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	202	137	148	174	137
Driftskostnad, kr/kvm	600	587	550	474	629
Årsavgifter, kr/kvm	901	901	892	834	809
Totala intäkter, kr/kvm	949	928	922	863	837
Nettoomsättning, tkr	7 670	7 496	7 445	6 974	6 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 399	1 945	1 531	1 848	417
Soliditet, %	57	54	51	46	41

Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal, bla exkl personalkostnader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 638 385	0	0	2 638 385
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 117 511	0	0	1 117 511
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 173 768	0	-282 665	13 891 103
S:a bundet eget kapital, kr	17 929 664	0	-282 665	17 646 999
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 125 316	1 945 425	282 665	1 102 774
Årets resultat, kr	1 945 425	-1 945 425	1 398 886	1 398 886
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	820 109	0	1 681 551	2 501 660
S:a eget kapital, kr	18 749 773	0	1 398 886	20 148 659

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 321 937 kr samt ianspråktagande skett med 604 602 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	820 109
Årets resultat, kr	1 398 886
Reservation till underhållsfond, kr	-321 937
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	604 602
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 501 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 501 660

Avsättning till fond för yttre underhåll överensstämmer med upprättad plan exkl stammar.

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 670 679	7 496 455
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 670 679	7 496 455
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 557 813	-4 321 937
Övriga externa kostnader	Not 4	-474 510	-527 799
Personalkostnader	Not 5	-306 031	-267 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-798 842	-811 798
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 137 196	-5 928 631
RÖRELSERESULTAT		1 533 483	1 567 824
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 015	519 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 612	-142 366
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-134 597	377 601
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 398 886	1 945 425
ÅRETS RESULTAT		1 398 886	1 945 425

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 403 132	26 492 173
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	33 590
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 403 132	26 525 763
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 403 632	26 526 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 856	1 595
Övriga fordringar	Not 10	148 012	1 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	302 991	280 153
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		454 859	283 087
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	8 820 064	7 897 067
<i>Summa kassa och bank</i>		8 820 064	7 897 067
Summa omsättningstillgångar		9 274 923	8 180 154
SUMMA TILLGÅNGAR		35 678 555	34 706 418

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 755 896	3 755 896
Fond för yttre underhåll	13 891 103	14 173 768
<i>Summa bundet eget kapital</i>	17 646 999	17 929 664
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 102 774	-1 125 316
Årets resultat	1 398 886	1 945 425
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 501 660	820 109
Summa eget kapital	20 148 659	18 749 773
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 8 061 994	8 367 852
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 061 994	8 367 852
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 633 620	5 855 726
Leverantörsskulder	551 229	448 247
Skatteskulder	8 614	11 491
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 13 435	25 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 261 004	1 247 943
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 467 902	7 588 793
Summa skulder	15 529 896	15 956 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 678 555	34 706 418

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: 70 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive anspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 118 tkr

Förändring jämfört med föregående år 446 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 045 812	7 045 812
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-12 795
Hysesintäkt lokaler	134 116	132 496
Hysesintäkt garage och bilplatser	215 456	197 055
Hysesintäkt övrigt	4 700	6 200
Konsumtionsavgift vatten	88 737	92 755
Konsumtionsavgift el	144 921	0
Övriga intäkter i verksamheten	1 152	1 318
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	35 221	32 630
Övriga fakturerade kostnader	300	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	263	984
	7 670 679	7 496 455
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-173 758	-156 200
Sotning	0	-2 045
El	-520 422	-157 208
Uppvärmning	-923 461	-749 662
Tomträttsavgäld	-469 260	-469 260
Vatten	-192 700	-199 562
Renhållning	-124 856	-131 921
TV, bredband, iptelefoni	-340 368	-256 401
Obligatoriska besiktningar	-1 875	-190 675
Serviceavtal	-89 664	-65 629
Hissar serviceavtal & besiktning	-66 313	-62 699
Förvaltningskostnader	-645 869	-628 967
Försäkringar	-151 779	-138 131
Fastighetsskatt	-186 844	-188 113
Periodiskt underhåll	-604 602	-860 268
Övriga driftskostnader	-66 042	-65 196
	-4 557 813	-4 321 937
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-64 600	-196 964
Underhåll lokaler	-159 513	0
Underhåll installationer	-212 495	-632 187
Underhåll huskropp utvändigt	-167 994	-9 000
Underhåll övrigt	0	-22 117
	-604 602	-860 268
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-17 500	-16 912
Övriga förvaltningskostnader	-212 595	-285 957
Kostnader överlåtelse och panter	-39 857	-32 086
Kontorskostnad telc, datakommunikation, porto	-17 168	-18 737
Konsulter	-72 163	-93 273
Förbrukningsinventarier	-59 953	-25 559
Medlemsavgifter HSB	-55 275	-55 275
	-474 510	-527 799

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd.		
Arvode till styrelsen	-87 055	-77 565
Viccvårdsarvode	-99 600	-93 000
Övriga arvoden	-46 172	-37 303
Revisionsarvode	-4 760	-3 784
Sociala avgifter	-68 444	-54 846
Utbildning	0	-600
	-306 031	-267 098
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-795 492	-811 798
Markanläggningar	-3 350	0
	-798 842	-811 798

2021-12-31 2020-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 711 524	45 711 524
Årets investering byggnader	676 300	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 421 324	45 711 524

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 219 351	-18 407 553
Årets avskrivningar byggnader	-795 492	-811 798
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 350	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 018 192	-19 219 351

Utgående redovisat värde

26 403 132 26 492 173

Redovisade värden byggnader

26 372 982 26 492 173

Redovisade värden markanläggningar

30 150 0

Fastighetsbeteckning: Skiftnyckeln 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	63 000 000	29 000 000	92 000 000	92 000 000
Lokaler		739 000		739 000	739 000
		63 739 000	29 000 000	92 739 000	92 739 000

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning	42 475 625	42 475 625
varav i eget förvar	-15 447 625	-15 447 625
Summa ställda säkerheter	27 028 000	27 028 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	33 590	0
Årets Investering	0	33 590
Omklassificering till Byggnader och mark	-33 590	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	33 590

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel IISB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 545	1 339
Övrig skattefordran	130 467	0
	148 012	1 339

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 991	280 153
	302 991	280 153

Not 12 KASSA OCH BANK

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB		
Kassa	4 016 982	4 004 967
Swedbank	688	790
	4 802 394	3 891 310
	8 820 064	7 897 068

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,11%	2024-12-06	8 347 742	285 748
SBAB	0,53%	2022-08-24	5 347 872	285 748
			13 695 614	571 496

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 061 994

Nästa års amortering av långfristig skuld

285 748

Lån som ska konverteras inom ett år

5 347 872

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 633 620

Genomsnittsräntan vid årets utgång

0,88%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 285 984

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 838 134

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt		
Personalens källskatt	0	9 731
Arbetsgivaravgifter	2 490	2 325
Medlemmars inre fond	2 607	424
Övriga kortfristiga skulder	603	8 418
	7 735	4 487
	13 435	25 385

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	20 646	6 720
Förutbetalda årsavgifter och hyror	605 206	591 214
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	635 152	650 009
	1 261 004	1 247 943

Karlstad 12/4 2022

Per Krogh
ordförande

Dick Westman

Haiko Granander

Jennie Karlqvist

Johnny Skogvoll

Claes Wingren

Pontus Hultman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-13

Gunnar Lagerlöf

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad, org.nr. 716411-3982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln 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. 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 Skiftnyckeln 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 förlöpande 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.

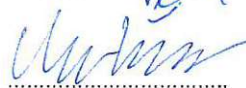
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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



Gunnar Lagerlöf
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....