



Styrelsen för HSB BRF HÖDER I KARLSTAD

Org.nr: 773200-1214

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

HSB Brf Höder I Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

109 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

1935 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

4%



ENERGIKOSTNAD

148 kr/kvm



TOMTRÄTT

nej



ÅRSAVGIFT

634 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 Höder i Karlstad, org.nr. 773200-1214 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 1955. Fastigheten HÖDER 10 förvärvades 1955-06-14. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
HÖDER 10	1946
Totalt 1 objekt	

Fastigheten KARLSTAD HÖDER 10 ägs av föreningen. 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
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	596
4	lokaler (hyresrätt)	124
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1365
3	garageplatser	60
9	p-platser	0
Totalt 39 objekt		2145

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
My Berndtsson	Ordförande	2021-06-09	
Bo Johansson	Ledamot	2021-06-09	
Kerstin Olsson	Ledamot	2017-11-23	
Martin Lind	Ledamot	2021-06-09	
Olga Höjerström	Ledamot	2021-06-09	
Marcus Karlsson	Ledamot	2020-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Karlsson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Johansson, Martin Lind, My Berndtsson, Marcus Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Inger Andersson Kihlström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Rebecca Sand samt Magnus Niit, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 under oktober månad.

Upprustning av trädgård, ny platsättning och plantering med mera.

Ny utomhusbelysning på innergården.

Plåtarbete på östra gaveln av fastigheten, för att undvika vattenskador

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Fasad och ventilation
2015	Renovering terrass
2015	Renovering trapphus
2016	Takrenovering

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

Taköversyn gjordes under slutet av 2021. Då framkom att plåtarbete behöver göras, vad specifikt är ännu inte bestämt. Men viss arbete behöver göras i närtid, medan andra kan vänta ytterligare. Beräkning av kostnaderna för takarbeten är ännu ej är färdigställda vid årsredovisningens avlämnande.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32, varav röstberättigade 23 varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	109	187	156	83	98
Skuldsättning, kr/kvm	1 935	2 210	2 242	2 282	2 317
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	148	126	132	142	140
Driftskostnad, kr/kvm	445	310	310	311	327
Årsavgifter, kr/kvm	634	634	634	609	609
Totala intäkter, kr/kvm	589	583	565	545	564
Nettoomsättning, tkr	1 193	1 217	1 178	1 137	1 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	-44	189	110	17	113
Soliditet, %	23	22	19	17	17

Driftkostnad avviker från tidigare års nyckeltal, b l a 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	62 700	0	0	62 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	550 370	0	0	550 370
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	779 134	0	-102 450	676 684
S:a bundet eget kapital, kr	1 392 204	0	-102 450	1 289 754
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-200 167	188 657	102 450	90 941
Årets resultat, kr	188 657	-188 657	-44 001	-44 001
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 510	0	58 449	46 940
S:a eget kapital, kr	1 380 694	0	-44 001	1 336 694

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 102 450 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	-11 509
Årets resultat, kr	-44 001
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 450
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	46 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	46 940

Avsättning till underhållsfonden stämmer ej med upprättad underhållsplan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 276 647 kr ha avsatts 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	1 193 494	1 216 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 226	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 228 720	1 216 778
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-737 616	-531 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 165	-160 523
Personalkostnader	Not 6	-90 142	-95 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 784	-169 784
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 212 707	-957 080
RÖRELSERESULTAT		16 013	259 698
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 014	-71 041
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-60 014	-71 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 001	188 657
ÅRETS RESULTAT		-44 001	188 657

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 520 101	4 670 112
Inventarier och installationer	Not 9	138 411	158 184
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 658 512	4 828 296
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 659 012	4 828 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	8 679	2 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	40 906	43 008
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		49 585	45 796
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 000 879	1 426 028
<i>Summa kassa och bank</i>		1 000 879	1 426 028
Summa omsättningstillgångar		1 050 464	1 471 824
SUMMA TILLGÅNGAR		5 709 475	6 300 620

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	613 070	613 070
Fond för yttre underhåll	676 684	779 134
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 289 754	1 392 204
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	90 941	-200 167
Årets resultat	-44 001	188 657
<i>Summa fritt eget kapital</i>	46 940	-11 509
Summa eget kapital	1 336 694	1 380 695
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 773 375	2 895 451
<i>Summa långfristiga skulder</i>	773 375	2 895 451
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 263 388	1 714 833
Leverantörsskulder	85 055	70 572
Skatteskulder	2 982	2 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 23 749	25 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 224 233	210 710
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 599 407	2 024 474
Summa skulder	4 372 782	4 919 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 709 475	6 300 620

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:	55 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive 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 förkommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	865 332	865 332
Årsavgifter lokaler	262 388	286 971
Årsavgiftsbortfall lokaler	-36 756	-64 146
Hysesintäkt lokaler	70 311	49 369
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 676	43 926
Hysesrabatter	-35 430	-204
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 284	12 277
Övriga fakturerade kostnader	19 512	19 330
Övriga primära intäkter och ersättningar	177	3 923
	1 193 494	1 216 778
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag (Lokalhyresstöd från Boverket)	35 226	0
	35 226	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-61 647	-31 743
Sotning	-1 612	0
El	-21 315	-24 962
Uppvärmning	-244 176	-194 418
Vatten	-42 337	-42 928
Renhållning	-26 664	-24 195
TV, bredband, iptelefoni	-55 370	-11 152
Serviceavtal	-11 875	0
Förvaltningskostnader	-72 898	-69 941
Försäkringar	-26 615	-24 900
Fastighetsskatt	-64 790	-67 952
Periodiskt underhåll	-102 450	-32 545
Övriga driftskostnader	-5 867	-6 499
	-737 616	-531 235
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-18 750
Underhåll lokaler	0	-13 795
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-75 000	0
Underhåll installationer	-17 250	0
Underhåll huskropp utvändigt	-10 200	0
	-102 450	-32 545
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 050	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-187 956	-117 726
Kostnader överlåtelse och panter	-3 928	-19 396
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-456	-751
Medlemsavgifter HSB	-12 775	-12 775
	-215 165	-160 523
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-51 600	-38 550
Vicevärdsarvode	-18 000	-36 000
Övriga arvoden	0	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-3 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-19 042	-15 488
	-90 142	-95 538
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-150 011	-150 011
Installationer och inventarier	-19 773	-19 773
	-169 784	-169 784

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 317 310	8 317 310
Ingående anskaffningsvärde mark	135 170	135 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 452 480	8 452 480

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 782 368	-3 612 584
Årets avskrivningar byggnader	-150 011	-169 784
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 932 379	-3 782 368

Utgående redovisat värde **4 520 101** **4 670 112**

Redovisade värden byggnader	4 384 931	4 534 942
Redovisade värden mark	135 170	135 170

Fastighetsbeteckning: Höder 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	10 400 000	7 600 000	18 000 000	18 000 000
Lokaler		2 092 000	2 059 000	4 151 000	4 151 000
		12 492 000	9 659 000	22 151 000	22 151 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 600 000	5 600 000
Summa ställda säkerheter	5 600 000	5 600 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	197 730	197 730
Utgående anskaffningsvärden	197 730	197 730

Ingående avskrivningar	-39 546	-19 773
Årets avskrivningar	-19 773	0
Årets försäljning, utrangering	0	-19 773
Utgående avskrivningar	-59 319	-39 546

Utgående redovisat värde **138 411** **158 184**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattkonto	8 678	2 788
Övriga fordringar	1	0
	8 679	2 788

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	27 913	26 615
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 993	16 393
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	40 906	43 008

2021-12-31 2020-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank

1 000 879	1 426 028
1 000 879	1 426 028

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,64%	2023-06-01	792 471	19 096
Stadshypotek	0,95%	2022-06-30	346 432	8 552
Stadshypotek	1,35%	2022-06-01	2 102 980	22 736
Stadshypotek	0,97%	2022-09-30	794 880	17 280
			4 036 763	67 664

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 773 375

Nästa års amortering av långfristig skuld 19 096

Lån som ska konverteras inom ett år 3 244 292

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 263 388**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,30%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 270 656

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 698 443

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	975
Arbetsgivaravgifter	0	331
Medlemmars inre fond	18 333	19 255
Övriga kortfristiga skulder	5 416	5 356
	23 749	25 917

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	38 000	28 500
Upplupna sociala avgifter	10 610	8 250
Upplupna räntekostnader	3 011	3 207
Förutbetalda årsavgifter och hyror	118 257	129 932
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 325	40 821
	224 203	210 710

Karlstad 19/4 2022

My Berndtsson

ordförande

Martin Lind

Kerstin Olsson

Bo Johansson

Marcus Karlsson

Olga Höjerström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-05

Inger Andersson Kihlström

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Höder i Karlstad,
org.nr. 773200-1214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Höder 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 Höder 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 revisionssed 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 fortlopande 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

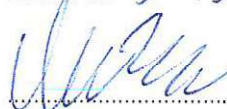
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5 15- 2022



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inger Andersson Kihlström
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

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 (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

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

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

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 omförföring 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.