



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Hjärpetan i Älvenäs



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
332 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6244 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
180 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
911 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HJÄRPETAN I ÄLVENÄS med säte i Älvenäs org.nr. 773200-1503 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet

ÄLVENÄS 2:93

Nybyggnadsår

1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 48 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2425 |
| 1 | lägenheter (hyresrätt) | 64 |
| 6 | lokaler (hyresrätt) | 450 |
| 22 | p-platser | 0 |
| Totalt 77 objekt | | 2939 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 26 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---------------------------|-------------|------------|--------|
| Ann-Catrin Höfvits | Ordförande | 2021-06-03 | |
| Laila Bergström | Ledamot | 2020-06-23 | |
| Thomas Söderlund | Ledamot | 2021-06-03 | |
| Anna-Maria Lübeck-Airiman | Ledamot | 2020-06-23 | |
| Sören Sandman | HSB-ledamot | 1998-02-04 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Catrin Höfvits, Laila Bergström och Anna-Maria Lübeck Airiman.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Laila Bergström, Thomas Söderlund, Anna-Maria Lübeck-Airiman, Ann-Catrin Höfvits. Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

En revisor utsedd av HSB Riksförbund har utfört all revision då föreningens årsstämma ej utsåg någon egen revisor.

Föreningen saknar valberedning då inga utsågs vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften ändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%. Från 2022-01-01 ändras årsavgiften med +2%, ny årsavgift motsvarar i genomsnitt 929 kr/kvm. Enl avtal med Karlstads kommun ska årsavgiften höjas med 2% per år. I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2021-09-20. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-09-20.

Föreningen har haft avtal med Karlstads kommun sedan 1999-09-16. Avtalet har inneburit att kommunen övertagit föreningens lån och gett subventionerad ränta. Nytt avtal har tecknats för åren 2021-2023. Låneräntan är fastställd till 1% under avtalstiden och föreningen skall amortera 800 tkr/år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|-------------------|
| 1993 | Stamreovering |
| 2006 | Pelletsanläggning |

Under 2021 har följande större åtgärder genomförts:

Lgh 13, den gamla vaktmästarlägenheten som är en hyresrätt, har under året fått badrummet reoverat.

Föreningen har sedan många år haft ett hyresavtal på lgh 16 - som egentligen är en bostadsrätt.

I samband med hyresgästens avflytt beslutade styrelsen att göra en uppfräschning av lägenheten som varit eftersatt. Badrummet totalreoverades och senare sålde föreningen bostadsrätten med vinst.

Byten och reparationer av köksfläktar efter gamla OVK-påpekanden har utförts.

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

Reovering av båda tvättstugorna.

Ledarmaturer till uthyrningslokalen 'Rayonmuseet'.

Även tvättstugorna samt källargångarna skall ges nya armaturer, men dessa skall dessutom utrustas med rörelsevakt.

OVK-besiktning & rensning av ventilationskanaler.

Målning Cordv. hus 5 & 7 samt visst panelbyte vid behov.

Gräsytor - omläggning.

Byte av exteriörbelysningen.

Fram till kopplingen upp mot lägenheterna skall samtliga kallvattenrör bytas i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 57, varav röstberättigade 49 (HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 332 | 347 | 324 | 345 | 268 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 244 | 6 516 | 6 686 | 6 856 | 7 185 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 9 | 9 | 10 | 10 |
| Energikostnad, kr/kvm | 180 | 139 | 160 | 194 | 164 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 546 | 490 | 433 | 450 | 442 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 911 | 893 | 875 | 858 | 841 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 873 | 796 | 790 | 838 | 772 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 390 | 2 339 | 2 322 | 2 269 | 2 153 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 317 | 267 | 413 | 510 | 335 |
| Soliditet, % | 10 | 9 | 7 | 6 | 3 |

2021: Nettoomsättning exkl Övriga intäkter. Driftkostnader avviker från tidigare 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 stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 208 455 | 0 | 0 | 208 455 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 970 649 | 0 | 302 441 | 1 273 090 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 179 104 | 0 | 302 441 | 1 481 545 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 435 536 | 267 350 | -302 441 | 400 445 |
| Årets resultat, kr | 267 350 | -267 350 | 0 | 317 174 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 702 886 | 0 | -302 441 | 717 619 |
| S:a eget kapital, kr | 1 881 990 | 0 | 0 | 2 199 164 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 694 000 kr samt ianspråktagande skett med 391 559 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 | 702 886 |
| Årets resultat, kr | 317 174 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -694 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 391 559 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 717 619 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 717 619 |

Avsättningen till underhållsfond har varit eftersatt då föreningen tidigare haft ansamlad förlust. Reservationen följer nu underhållsplan 30 år.

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 390 249 | 2 339 118 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 176 000 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 566 249 | 2 339 118 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 444 735 | -1 329 302 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -223 460 | -160 413 |
| Personalkostnader | Not 6 | -129 282 | -110 832 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -267 186 | -280 211 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -2 064 663 | -1 880 759 |
| RÖRELSERESULTAT | | 501 586 | 458 360 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 4 371 | 3 614 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -188 783 | -194 624 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -184 412 | -191 010 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 317 174 | 267 350 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 317 174 | 267 350 |
| ÅRETS RESULTAT | | 317 174 | 267 350 |

BALANSRÄKNING

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 19 719 181 | 19 986 367 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 19 719 181 | 19 986 367 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 719 681 | 19 986 867 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Bränslelager | | 25 608 | 26 105 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 430 | 1 183 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 375 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 79 845 | 80 816 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 82 650 | 82 001 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 1 124 973 | 1 206 949 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 1 124 973 | 1 206 949 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 233 231 | 1 315 055 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 952 912 | 21 301 922 |

BALANSRÄKNING

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 208 455 | 208 455 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 273 090 | 970 649 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 481 545 | 1 179 104 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 400 445 | 435 536 |
| Årets resultat | | 317 174 | 267 350 |
| Summa fritt eget kapital | | 717 619 | 702 886 |
| Summa eget kapital | | 2 199 164 | 1 881 990 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 17 550 000 | 18 350 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 550 000 | 18 350 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 800 000 | 800 000 |
| Leverantörsskulder | | 145 926 | 29 409 |
| Skatteskulder | | 0 | 3 772 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 34 655 | 30 291 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 223 167 | 206 460 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 203 748 | 1 069 932 |
| Summa skulder | | 18 753 748 | 19 419 932 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 952 912 | 21 301 922 |

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

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.

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 5297 Tkr
(samma som föregående år)

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 208 012 | 2 164 884 |
| Årsavgiftsbortfall bostäder | -16 632 | -13 007 |
| Hysesintäkt bostäder | 62 172 | 60 948 |
| Hysesintäkt lokaler | 45 000 | 36 000 |
| Hysesintäkt bilplatser | 19 920 | 19 920 |
| Hysesrabatter lokaler | 0 | -5 000 |
| TV | 58 800 | 58 800 |
| Uthyrningstillägg | 0 | 3 360 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 9 765 | 11 593 |
| Övriga fakturerade kostnader | 2 000 | 0 |
| Övriga intäkter | 1 212 | 1 620 |
| | 2 390 249 | 2 339 118 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäljning av bostadsrätt | 176 000 | 0 |
| | 176 000 | 0 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -116 852 | -96 196 |
| Sotning | -551 | -1 493 |
| El | -75 160 | -49 121 |
| Uppvärmning | -334 129 | -255 213 |
| Vatten | -118 688 | -103 562 |
| Renhållning | -39 594 | -38 834 |
| TV, bredband | -50 961 | -50 085 |
| Serviceavtal värmeanläggning | -75 927 | -73 875 |
| Förvaltningskostnader fastighetsskötsel och snöröjning | -112 195 | -73 701 |
| Försäkringar | -67 890 | -63 478 |
| Fastighetsskatt | -45 232 | -45 209 |
| Periodiskt underhåll | -391 559 | -471 841 |
| Övriga driftskostnader | -15 998 | -6 694 |
| | -1 444 735 | -1 329 302 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Extern revisionsarvode | -13 425 | -12 975 |
| Övriga förvaltningskostnader admin/ek | -90 865 | -91 190 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -10 525 | -10 996 |
| Föreningsverksamhet | -2 324 | -1 919 |
| Kontorskostnad, porto | -1 142 | -2 714 |
| Konsultkostnad (Mäklare, Energideklaration) | -41 172 | 0 |
| Juridisk konsult | -25 719 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -299 | -3 835 |
| Medlemsavgifter HSB | -23 400 | -23 400 |
| Stämma och styrelse | -2 589 | -1 384 |
| Egen lokal, kontor | -12 000 | -12 000 |
| | -223 460 | -160 413 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Föreningen har inga anställda | | |
| Arvode till styrelsen | -53 878 | -40 080 |
| Vicevärdsarvode | -36 000 | -36 000 |
| Övriga arvoden div föreningsarbeten | -10 500 | -9 750 |
| Sociala avgifter | -28 904 | -25 002 |
| | -129 282 | -110 832 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -267 186 | -267 186 |
| Installationer och inventarier | 0 | -13 025 |
| | -267 186 | -280 211 |

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 26 211 366 | 26 211 366 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 70 300 | 70 300 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 281 666 | 26 281 666 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -6 295 299 | -6 028 113 |
| Årets avskrivningar byggnader | -267 186 | -267 186 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -6 562 485 | -6 295 299 |

Utgående redovisat värde

19 719 181 19 986 367

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 19 648 881 | 19 916 067 |
| Redovisade värden mark | 70 300 | 70 300 |

Fastighetsbeteckning: Älvenäs 2:93

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1993 | 11 600 000 | 2 333 000 | 13 933 000 | 13 933 000 |
| Lokaler | | 153 000 | 188 000 | 341 000 | 341 000 |
| | | 11 753 000 | 2 521 000 | 14 274 000 | 14 274 000 |

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 864 000 | 1 864 000 |
| Summa ställda säkerheter | 1 864 000 | 1 864 000 |

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Skattekonto | 5 | 2 |
| Övrig skattefordran | 370 | 0 |
| | 375 | 2 |

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 71 236 | 67 890 |
| Förutbetald TV och bredband | 8 609 | 12 926 |
| | 79 845 | 80 816 |

Not 12 KASSA OCH BANK

| | | |
|----------|------------------|------------------|
| Kassa | 1 000 | 602 |
| Swedbank | 1 123 973 | 1 206 347 |
| | 1 124 973 | 1 206 949 |

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Karlstads Kommun | 1,00% | 2023-12-30 | 18 350 000 | 800 000 |
| | | | 18 350 000 | 800 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 17 550 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 800 000 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 800 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 3 200 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 14 350 000 |

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt | 20 211 | 15 847 |
| Medlemmars inre fond | 14 444 | 14 444 |
| | 34 655 | 30 291 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 18 335 | 14 433 |
| Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning | 30 223 | 12 004 |
| Upplupen revision | 10 000 | 9 700 |
| Upplupen fastighetsskötsel | 0 | 13 535 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 162 953 | 156 788 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 656 | 0 |
| | 223 167 | 206 460 |

Älvenäs den ____/____ 2022

Ann-Catrin Höfvits
Ordförande

Anna-Maria Lübeck-Airiman

Laila Bergström

Thomas Söderlund

Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2022 - -

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs org.nr 773200-1503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs för år 2021

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hjärpetan i Älvenäs för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den / 2022

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

ÅRSREDOVISNING 2021

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

ANN-CATRIN HÖFVITS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-02-18 kl. 18:34:26



LAILA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-18 kl. 18:35:04



THOMAS. SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-18 kl. 18:38:29



ANNA-MARIA LÜBECK-AIRIMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-18 kl. 18:34:43



SÖREN SANDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-02-21 kl. 15:23:29



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-03 kl. 08:00:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-03 kl. 08:01:41

