



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

brf.ingenjoren@hotmail.com



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
121 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4210 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
140 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
512 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.

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 Ingenjören i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun, med org.nr. 773200-1347 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 2020-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
INGENJÖREN 1		1955 och 1957
Totalt 1 objekt		

i Karlstad kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvars. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	156
3	lokaler (hyresrätt)	52
15	garageplatser	241
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7507
2	lägenheter (hyresrätt)	69
56	p-platser	0
Totalt 190 objekt		8025

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 16 st 1 rok, 19 st 2 rok, 64 st 3 rok, 6 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Norberg	Ordförande	2020-06-09	2021-06-21
Linda Månsson	Ordförande	2021-06-21	
Ulla Jansson	Ledamot	2020-06-15	2021-04-20
Bo Svensson	Ledamot	2021-06-21	
Lars Nordgren	Ledamot	2020-10-20	
Rolf Karlsson	Ledamot	2021-06-21	
Maude Adolfsson	Ledamot	2020-06-15	2021-06-21
Jenny Nilman	Ledamot	2021-06-21	
Albin Pettersson	Ledamot	2021-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Svensson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Linda Månsson och Rolf Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Stéphanie Mattson med Annkatrin Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Lars Persson ordförande samt Gunilla Axelsson och Mona Andersson ledamöter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har ej utförts under året.

* Besiktning av hissar - ok.

* Balkonger renoveras och byggs ut. I samband med att balkongrenoveringen färdigställts planerar föreningen att byta redovisningsverk från K2 till K3 för att på ett mer rättvisande sätt visa föreningens finansiella ställning.

Nedlagd kostnad per 2021-12-31 ca 13 mkr (se not 4 och 9 i noter). Beräknas vara klart våren 2022 till en total kostnad ca 18 mkr.

Ett balkongtillägg kommer läggas på hyresavierna fr.o.m. 2022-01-25 á 450:-.

* Årsstämman 2021 genomfördes genom poströstning efter att årsmötet blev uppskjutet.

* Vi beslutade att avvakta med årlig besiktning till efter balkongbygget då säkert en del kommer behöva åtgärdas.

* Kodlås har monterats på samtliga ingångar.

* Fr.o.m 2021-01-01 så har vi höjda avgifter för parkering och garage, höjning:

Parkering utan motorvärmare från 60:- till 100:-

Parkering med motorvärmare från 190:- till 200:-

Garage från 310:- till 350:-

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Fasadtvätt 2016

Fönsterbyte 2012

Takomläggning 2011

Belysning parkering 2017

Monterat vakumavgasare 2017

Byte av radiatorventiler och termostater 2019

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

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte, inkl ytskikt och värmeledningar genomföras år 2036 till en kostnad av 36 048 tkr i 2019 års penningvärde.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 (12) bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och vid årets slut var antalet 162 varav röstberättigade medlemmar 115 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	121	148	115	148	152
Skuldsättning, kr/kvm	4 210	1 454	1 495	1 535	1 576
Räntekänslighet, %	8	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	140	112	141	132	130
Driftkostnad, kr/kvm	363	406	539	333	336
Årsavgifter, kr/kvm	512	512	512	512	512
Totala intäkter, kr/kvm	544	546	543	530	528
Nettoomsättning, tkr	4 233	4 208	4 222	4 129	4 109
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 102	-123	-1 125	413	329
Soliditet, %	10	28	26	32	30

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	247 350	0	0	247 350
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 525 480	0	-1 101 012	3 424 468
S:a bundet eget kapital, kr	4 772 830	0	-1 101 012	3 671 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	123 958	-123 319	1 101 012	1 101 651
Årets resultat, kr	-123 319	123 319	-1 101 646	-1 101 646
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	639	0	-634	5
S:a eget kapital, kr	4 773 469	0	-1 101 646	3 671 823

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 900 kr samt ianspråktagande skett med 1 371 912 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	639
Årets resultat, kr	-1 101 646
Reservation till underhållsfond, kr	-270 900
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 371 912
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5

Avsättningen till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 980 tkr exklusive stammar och överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättningen har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 233 461	4 208 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	40 364
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 233 461	4 248 574
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 838 838	-2 884 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 528	-397 792
Personalkostnader	Not 6	-255 212	-277 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-673 929	-673 929
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 090 507	-4 233 028
 RÖRELSERESULTAT		-857 047	15 546
 FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 599	-138 865
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-244 599	-138 865
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 101 646	-123 319
 RESULTAT FÖRE SKATT		-1 101 646	-123 319
 ÅRETS RESULTAT		-1 101 646	-123 319

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 478 708	15 152 636
Pågående nyanläggningar	Not 9	11 773 073	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 251 781	15 152 636
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 252 281	15 153 136
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		379	1 615
Övriga fordringar	Not 11	15 616	15 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	74 998	73 529
Summa kortfristiga fordringar		90 993	90 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	12 197 733	1 792 227
Summa kassa och bank		12 197 733	1 792 227
Summa omsättningstillgångar		12 288 726	1 882 988
SUMMA TILLGÅNGAR		38 541 007	17 036 124

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		247 350	247 350
Fond för yttre underhåll		3 424 468	4 525 481
Summa bundet eget kapital		3 671 818	4 772 831
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 101 651	123 958
Årets resultat		-1 101 646	-123 319
Summa fritt eget kapital		6	639
Summa eget kapital		3 671 824	4 773 470
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 544 676	8 726 785
Summa långfristiga skulder		28 544 676	8 726 785
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 245 109	2 591 024
Leverantörsskulder		159 415	126 135
Skatteskulder		14 936	10 936
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	224 783	220 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	680 264	587 581
Summa kortfristiga skulder		6 324 507	3 535 870
Summa skulder		34 869 183	12 262 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 541 007	17 036 124

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.

Ursprunglig byggnad har skrivits av enligt en rak plan på 40 år och är fullt avskriven.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning har aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter 2,0/6,7%/år.

Markanläggning 3,3-10%/år.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande 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	3 876 480	3 876 480
Årsavgifter lokaler	106 800	106 800
Hysesintäkt bostäder	28 980	28 980
Hysesintäkt lokaler	8 268	8 268
Hysesintäkt garage och bilplatser	173 800	155 410
Hysesintäkt övrigt	15 330	24 380
Avsatt till inre fond	-13 020	-13 020
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 749	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 514	19 627
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 560	1 286
	4 233 461	4 208 210
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	40 364
	0	40 364
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-199 616	-272 169
El	-134 398	-105 282
Uppvärmning	-752 921	-626 531
Vatten	-205 006	-137 125
Renhållning	-86 561	-86 012
Bevakningskostnader	-4 830	-4 904
TV, bredband, iptelefoni	-311 747	-295 641
Serviceavtal	-7 123	-12 677
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 523	-19 299
Förvaltningskostnader	-470 468	-441 823
Försäkringar	-62 097	-59 521
Fastighetsskatt	-184 105	-173 755
Periodiskt underhåll	-1 371 912	-601 454
Övriga driftskostnader	-28 530	-48 042
	-3 838 838	-2 884 234
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 981	-11 234
Övriga förvaltningskostnader	-218 430	-213 055
Kostnader överlåtelse och panter	-20 806	-19 544
Föreningsverksamhet	-1 833	-2 218
Kontorsutrustning och -material	-566	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 976	-4 302
Konsulter	0	-36 425
Förbrukningsinventarier	-5 234	-40 757
Medlemsavgifter HSB	-51 450	-51 450
Samfällighets- och gemensamanläggning	-3 902	-17 008
Stämma och styrelse	-4 350	0
Arrende, hyra, leasing	0	-1 800
	-322 528	-397 792
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-110 914	-138 983
Löner för anställda	-6 100	-5 000
Vicevärdsarvode	-59 124	-58 792
Övriga arvoden	-22 400	-10 400
Övriga personalkostnader	-3 600	-5 550
Revisionsarvode	-5 950	-5 913
Sociala avgifter	-47 124	-52 436
	-255 212	-277 073
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-565 538	-565 538
Markanläggningar	-108 391	-108 391
	-673 929	-673 929

2021-12-31

2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 524 933	29 524 933
Ingående anskaffningsvärde mark	525 400	525 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 913 068	2 913 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 963 401	32 963 401

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 174 294	-15 608 756
Årets avskrivningar byggnader	-565 538	-565 538
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 636 471	-1 528 080
Årets avskrivningar markanläggningar	-108 391	-108 391
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 484 694	-17 810 765

Utgående redovisat värde

14 478 708

15 152 636

Redovisade värden byggnader	12 785 101	13 350 639
Redovisade värden mark	525 400	525 400
Redovisade värden markanläggningar	1 168 206	1 276 597

Fastighetsbeteckning: Ingenjören 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	53 000 000	28 000 000	81 000 000	81 000 000
Lokaler		517 000	425 000	942 000	942 000
		53 517 000	28 425 000	81 942 000	81 942 000

Ställda säkerheter

2021-12-31

2020-12-31

Fastighetsinteckning	33 925 041	15 461 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 925 041	15 461 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, balkongrenovering	11 773 073	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	11 773 073	0

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	15 616	15 616
	15 616	15 616

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	21 032	20 033
Förutbetalad kabel-TV och bredband	52 697	52 289
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 269	1 207
	74 998	73 529

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank	8 663	0
Handelsbanken	12 189 070	1 792 227
	12 197 733	1 792 227

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,25%	2022-01-30	4 709 285	146 024
Stadshypotek	1,17%	2024-06-30	2 632 500	65 000
Stadshypotek	1,12%	2023-07-30	585 000	60 000
Stadshypotek	0,90%	2023-10-30	800 000	20 000
Stadshypotek	1,06%	2026-03-30	12 497 000	160 000
Stadshypotek	0,96%	2024-09-30	2 275 000	25 000
Stadshypotek	0,73%	2023-09-30	5 145 500	102 912
Stadshypotek	1,00%	2025-09-30	5 145 500	102 912
			33 789 785	681 848

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

28 544 676

Nästa års amortering av långfristig skuld

535 824

Lån som ska konverteras inom ett år

4 709 285

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 245 109

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,03%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 727 392

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

30 380 545

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 543	2 063
Medlemmars inre fond	220 115	216 006
Övriga kortfristiga skulder	2 125	2 125
	224 783	220 194

2021-12-31

2020-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	62 120	90 492
Upplupna sociala avgifter	19 137	24 326
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	147 421	102 333
Upplupna räntekostnader	53 281	13 753
Upplupen revision	11 000	11 019
Upplupen revisor förtroendevald	5 950	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 049
Förutbetalda årsavgifter och hyror	371 267	338 881
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 088	2 728
	680 264	587 581

Karlstad /____ 2022

.....
Linda Månsson, ordförande.....
Bo Svensson.....
Cecilia Norberg.....
Jenny Nilman.....
Lars Nordgren.....
Albin Pettersson.....
Rolf Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Stéphanie Mattson
Revisor vald av föreningsstämman.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i
Karlstad, org.nr.773200-1347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ingenjören 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 Ingenjören i Karlstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Karlstad den / 2022

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

.....
Stéphanie Mattsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

LINDA MÅNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 08:59:53



JENNY NILMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 16:38:31



CECILIA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 18:19:51



ALBIN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 22:48:44



LARS NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 06:48:44



ROLF KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 21:17:00



BO SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 10:59:12



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 08:14:14



STÉPHANIE MATTSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 13:38:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 08:15:06



STÉPHANIE MATTSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 15:53:33



HSB – där möjligheterna bor