



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
219 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
170 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1613 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



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



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
646 kr/kvm

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 Elektrikern i Karlstad med säte i Karlstad, org.nr. 773200-1735, 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|--------------|----------------------|
| ELEKTRIKERN 2 | | 1954 |
| TAPETSERAREN 1 | | 1955 |

Totalt 2 objekt

Samtliga i Karlstad kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 30 | garageplatser | 514 |
| 12 | lokaler (hyresrätt) | 694 |
| 110 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7109 |
| 23 | p-platser | 0 |
| 1 | lägenheter (hyresrätt) | 74 |
| Totalt 176 objekt | | 8391 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 45 st 2 rok, 28 st 3 rok, 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------|-------------|------------|--------|
| Anders Rydh | Ordförande | 2021-05-25 | |
| Annica Wennergrund | Ledamot | 2021-05-25 | |
| Lars Nordgren | HSB-Ledamot | 2020-10-15 | |
| Maria Jerndin | Ledamot | 2020-09-14 | |
| Sara Gustavsson | Ledamot | 2020-09-14 | |
| Lenah Södergren | Suppleant | 2021-05-25 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Gustavsson, Maria Jerndin och Lenah Södergren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annica Wennergrund, Anders Rydh, Maria Jerndin, Sara Gustavsson.

Firman tecknas enligt ovan av 2 i förening.

Revisorer har varit: Kristina Gustafsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Carina Carlsson (sammanställande) och Ann Furustig, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Månadsavgiften innefattar kostnaden för uppvärmning, vatten och kabel-tv.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, som uppdaterades senast 2021-10-13. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte inkl. ytskikt och värmesystem genomföras år 2034 till en kostnad av 39,1 mkr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 1994 | Stambyte rotrenovering |
| 2001 | Gångbana och boulebana |
| 2004 | Ventilation |
| 2008 | Motorvärmare |
| 2016 | Målning av källare |
| 2018 | Byte till LED-belysning i samtliga trapphus |
| 2019 | Solcellsinstallation |
| 2019 | Ombyggnad elsystem IMD |
| 2020 | OVK med åtgärder |
| 2020 | Byte av kulvert |

Under 2021 gjorde vi ordning utemiljö på innergården (UG 26-32 Norrstrandsgatan 75). Ny platsättning samt 2 st pergola.

Köpt in Bastec, ett nytt modernare styr-reglersystem för innermiljö i samtliga hus.

Bytt ut belysning i våra gemensamma tvättstugor till energisnål LED-belysning.

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

Byte låssystem, kostnad ca 271 tkr.

Takunderhåll, kostnad ca 194 tkr.

Dessutom år 2022 underhållsspolningar, år 2025 ny OVK.

I samband med årlig fastighetsbesiktning tas ny bedömning om nästkommande års åtgärder och beräknade kostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 145 st varav röstberättigade medlemmar 111 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 219 | 261 | 260 | 269 | 259 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 613 | 1 688 | 1 763 | 1 839 | 1 914 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 170 | 143 | 155 | 146 | 138 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 459 | 383 | 369 | 319 | 302 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 646 | 646 | 646 | 646 | 627 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 697 | 695 | 696 | 655 | 638 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 473 | 5 456 | 5 481 | 5 164 | 5 025 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 798 | 986 | 1 155 | 1 264 | 1 343 |
| Soliditet, % | 43 | 41 | 37 | 33 | 28 |

Förändringar 2021: Driftskostnader avviker från tidigare års nyckeltal, bla exkl Personalkostnader.

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om 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 | 210 005 | 0 | 0 | 210 005 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 50 000 | 0 | 0 | 50 000 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 8 618 160 | 0 | 1 058 197 | 9 676 357 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 8 878 165 | 0 | 1 058 197 | 9 936 362 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 573 | 986 228 | -1 058 197 | -70 396 |
| Årets resultat, kr | 986 228 | -986 228 | 798 377 | 798 377 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 987 801 | 0 | -259 820 | 727 981 |
| S:a eget kapital, kr | 9 865 966 | 0 | 798 377 | 10 664 343 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 290 600 kr samt ianspråktagande skett med 232 403 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 | 987 801 |
| Årets resultat, kr | 798 377 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 290 600 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 232 403 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 727 981 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 727 981 |

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan 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 | 5 472 774 | 5 455 887 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 17 818 | 17 452 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 5 490 592 | 5 473 339 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 175 888 | -2 924 885 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -565 134 | -612 126 |
| Personalkostnader | Not 6 | -92 279 | -92 549 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -691 868 | -676 805 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -4 525 170 | -4 306 364 |
| RÖRELSERESULTAT | | 965 422 | 1 166 975 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -167 045 | -180 747 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -167 045 | -180 747 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 798 377 | 986 228 |
| ÅRETS RESULTAT | | 798 377 | 986 228 |

BALANSRÄKNING

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 19 736 918 | 19 864 182 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>19 736 918</u> | <u>19 864 182</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>19 737 418</u> | <u>19 864 682</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 10 071 | 703 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 4 418 | 4 418 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 289 667 | 285 297 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>304 156</u> | <u>290 418</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 4 808 655 | 4 173 330 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>4 808 655</u> | <u>4 173 330</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 112 811</u> | <u>4 463 748</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>24 850 229</u> | <u>24 328 430</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 260 005 | 260 005 |
| Fond för yttre underhåll | | 9 676 357 | 8 618 160 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>9 936 362</u> | <u>8 878 165</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -70 396 | 1 573 |
| Årets resultat | | 798 377 | 986 228 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>727 981</u> | <u>987 801</u> |
| Summa eget kapital | | <u>10 664 343</u> | <u>9 865 966</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 | 12 111 196 | 10 925 963 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>12 111 196</u> | <u>10 925 963</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 593 116 | 2 371 465 |
| Leverantörsskulder | | 441 019 | 304 487 |
| Skatteskulder | | 19 612 | 16 282 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 130 729 | 114 599 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 890 214 | 729 667 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>2 074 690</u> | <u>3 536 500</u> |
| Summa skulder | | <u>14 185 886</u> | <u>14 462 463</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>24 850 229</u> | <u>24 328 430</u> |

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:

105 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 - 20 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

7 740 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 4 594 116 | 4 594 116 |
| Hysesintäkt bostäder | 49 704 | 49 704 |
| Hysesintäkt lokaler | 289 769 | 267 744 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 197 714 | 193 795 |
| Hysesintäkt övrigt | 4 400 | 2 700 |
| Hysesrabatter | 0 | -25 866 |
| Konsumtionsavgift el | 295 062 | 265 652 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 3 573 | 0 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 27 123 | 36 195 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 11 313 | 71 847 |
| | 5 472 774 | 5 455 887 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Bidrag | 17 818 | 17 452 |
| | 17 818 | 17 452 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -306 958 | -159 833 |
| Sotning | -1 634 | -6 806 |
| El | -393 824 | -343 746 |
| Uppvärmning | -721 514 | -565 784 |
| Vatten | -220 630 | -216 534 |
| Renhållning | -149 265 | -157 575 |
| TV, bredband, iptelefoni | -195 116 | -191 636 |
| Serviceavtal | -37 993 | -36 803 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -4 492 | -4 344 |
| Förvaltningskostnader | -551 418 | -528 883 |
| Försäkringar | -130 996 | -112 361 |
| Fastighetsskatt | -191 839 | -188 509 |
| Periodiskt underhåll | -232 403 | -395 552 |
| Övriga driftskostnader | -37 808 | -16 519 |
| | -3 175 888 | -2 924 885 |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Underhåll lokaler | -43 799 | 0 |
| Underhåll huskropp | -174 581 | -395 552 |
| Underhåll övrigt | -14 023 | 0 |
| | -232 403 | -395 552 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -11 750 | -11 300 |
| Övriga förvaltningskostnader | -400 936 | -401 666 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -26 945 | -35 216 |
| Föreningsverksamhet | -535 | -293 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 256 | -3 845 |
| Konsulter | -9 313 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -12 752 | -7 267 |
| Medlemsavgifter HSB | -49 750 | -49 750 |
| Stämma och styrelse | -3 750 | -892 |
| Arrende, hyra, leasing | -47 148 | -101 898 |
| | -565 134 | -612 126 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Föreningen har ingen anställd personal | | |
| Arvode till styrelsen | -67 115 | -66 010 |
| Övriga arvoden | 0 | -4 350 |
| Övriga personalkostnader | -222 | 0 |
| Revisionsarvode | -3 950 | -3 926 |
| Sociala avgifter | -20 992 | -18 263 |
| | -92 279 | -92 549 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -545 868 | -544 222 |
| Markanläggningar | -146 001 | -132 583 |
| | -691 868 | -676 805 |

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 34 207 135 | 34 207 135 |
| Årets investering byggnader | 296 250 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 264 000 | 264 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 482 992 | 1 482 992 |
| Årets investering markanläggning | 268 354 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 36 518 731 | 35 954 127 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -15 373 870 | -14 829 648 |
| Årets avskrivningar byggnader | -545 868 | -544 222 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -716 075 | -583 492 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -146 001 | -132 583 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -16 781 813 | -16 089 945 |

Utgående redovisat värde

19 736 918 19 864 182

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 18 583 647 | 18 833 265 |
| Redovisade värden mark | 264 000 | 264 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 889 271 | 766 917 |

Fastighetsbeteckning: Elektrikern 2 och Tapetseraren 1

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1969 & 1978 | 54 200 000 | 26 600 000 | 80 800 000 | 80 800 000 |
| Lokaler | | 1 369 000 | 1 620 000 | 2 989 000 | 2 989 000 |
| | | 55 569 000 | 28 220 000 | 83 789 000 | 83 789 000 |

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 30 090 990 | 30 090 990 |
| Summa ställda säkerheter | 30 090 990 | 30 090 990 |

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|-------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 767 | 2 767 |
| Övriga fordringar | 1 651 | 1 651 |
| | 4 418 | 4 418 |

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalad försäkring | 137 408 | 126 728 |
| Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning | 101 251 | 106 788 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 45 454 | 47 105 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 554 | 4 676 |
| | 289 667 | 285 297 |

Not 12 KASSA OCH BANK

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Länsförsäkringar | 806 177 | 806 177 |
| Swedbank | 4 002 478 | 3 367 153 |
| | 4 808 655 | 4 173 330 |

2021-12-31 2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 1,49% | 2023-04-30 | 4 239 000 | 54 000 |
| Stadshypotek | 0,83% | 2023-04-30 | 1 413 823 | 194 000 |
| Stadshypotek | 0,93% | 2024-04-30 | 364 526 | 194 000 |
| Stadshypotek | 1,25% | 2024-03-30 | 6 686 963 | 151 116 |
| | | | 12 704 312 | 593 116 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 12 111 196 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 593 116 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 0 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 593 116 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 1,27% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 2 372 464 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 9 738 732 |

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt | 27 686 | 5 195 |
| Medlemmars inre fond | 103 043 | 109 404 |
| | 130 729 | 114 599 |

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 53 707 | 39 411 |
| Upplupna sociala avgifter | 16 875 | 12 102 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 213 549 | 149 197 |
| Upplupna räntekostnader | 13 048 | 14 814 |
| Upplupen revision | 11 650 | 11 275 |
| Upplupen fastighetsförvaltning | 0 | 5 062 |
| Upplupet underhåll | 117 500 | 52 500 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 428 867 | 444 301 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 35 018 | 1 005 |
| | 890 214 | 729 667 |

Karlstad den ____/____ 2022

.....
Anders Rydh
Ordförande.....
Annica Wennergrund.....
Lars Nordgren.....
Maria Jerndin.....
Sara Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Kristina Gustafsson
Revisor vald av föreningsstämman.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad, org.nr. 773200-1735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad för år 2021. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också

en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karlstad den / 2022

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

.....
Kristina Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

ANDERS RYDH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 15:56:44



MARIA JERNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 06:21:50



LARS NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 15:39:26



ANNICA WENNERGRUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 16:38:01



SARA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 20:55:05



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 06:26:54



KRISTINA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:41:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 06:27:44



KRISTINA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:47:13

