



# ÅRSREDOVISNING 2021

**HSB Brf Karlsvik i Luleå**  
716415-8342

**2021-01-01 - 2021-12-31**

*TM*

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Karlsvik i Luleå, 716415-8342 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karlsvik 2:48, 2:24-25, 2:22, 2:4 och 2:36. Marken innehas med tomträtt, avtalet löper tom 2025-06-30.

På fastigheten har under 1985-86 uppförts 11 flerfamiljshus med adress Arbetarvägen 7, 2, 4 A-D, 16, 18 A-D, Bruksvägen 1, 2, 4 A-D, Förmansvägen 1, 4 A-D, Disponentvägen 1 A-D och innehåller 44 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättsförsäkring för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	11	
3 rum och kök	22	
4 rum och kök	11	
Bostäder	44	3 658
Carport ingår i lgh	43	
Bilplats ingår i lgh	1	
Bilplatser med mv för uthyrning	5	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen under september 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.  
De närmaste året planerar styrelsen målningsarbeten.

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 med ingen höjning av årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 626 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta 2021.

*TM*

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Åke Lundströmer	ordförande
Lars Tjernqvist	vice ordförande
Ingvar Eriksson	Sekreterare
Niklas Stålar	ledamot
Camilla Blomqvist	ledamot
Urban Nilsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Arvid Boman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Åke Lundströmer, Ingvar Eriksson och Camilla Blomqvist, samt Arvid Boman.

Styrelsen har under året haft 8 sammanträden.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Åke Lundströmer, Ingvar Eriksson, Camilla Blomqvist och Lars Tjernqvist, två i förening.

### **Revisorer**

Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSBs Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Emil Vesterlund och Johan Algander med Emil Vesterlund som sammankallande.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ingvar Eriksson samt Åke Lundströmer som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls som poströstningsstämma 2021-05-31, i enlighet med Lag (2020:198). Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 4 röster.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-01 angående installation av laddstolpar. Vid stämman deltog 17 st. Stämman beslutade att installera 44 st förutsatt att föreningen får bidrag.

### **Väsentliga avtal**

<b><i>Avtalstyp</i></b>	<b><i>Leverantör</i></b>
Datakommunikation	Telenor
Administration	HSB Norr
Översyn av fjärrvärme	Luleå energi
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö och sandning	Niklas Stålar AB

### **Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 62 (61) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2 647	2 604	2 580	2 536	2 495
Resultat efter fin.poster i tkr	463	475	-49	333	201
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	626	626	613	613	613
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	355	332	370	366	364
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 395	4 484	4 596	4 086	4 169
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,6	1,7	1,7	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	840	805	770	717	672
Sparande, kr/m2 totalyta*	270	271	217	215	191
Soliditet i %**	29,1	27,2	25,3	27,2	25,9

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 077 744 kr. Under året har föreningen amorterat 323 820, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 50 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 280 004	527 058	2 945 354	1 206 579	475 444
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-31				475 444	-475 444
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			127 000	-127 000	
Årets resultat					462 646
	<b>1 280 004</b>	<b>527 058</b>	<b>3 072 354</b>	<b>1 555 023</b>	<b>462 646</b>

### Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 555 023
Årets resultat	462 646
<b>Totalt att disponera</b>	<b>2 017 669</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **2 017 669**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

*TM*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 647 483	2 603 937
Övriga rörelseintäkter	3	5 837	-
		<u>2 653 320</u>	<u>2 603 937</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 300 041	-1 220 793
Övriga externa kostnader	5	-31 986	-32 859
Personalkostnader	6	-101 410	-98 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-524 719	-515 667
		<u>-1 958 156</u>	<u>-1 867 951</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>695 164</b>	<b>735 986</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	290	297
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-232 807	-260 839
		<u>-232 517</u>	<u>-260 542</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>462 647</b>	<b>475 444</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>462 647</b>	<b>475 444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>462 646</b>	<b>475 444</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	10	21 497 578	22 021 279
Inventarier	11	1 019	2 037
		<u>21 498 597</u>	<u>22 023 316</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 498 597</b>	<b>22 023 316</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	5 607
Avräkning HSB Norr ek för		1 956 818	1 411 614
Övriga fordringar	12	1 910	82 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	226 305	148 161
		<u>2 185 032</u>	<u>1 648 118</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 185 032</b>	<b>1 648 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 683 629</b>	<b>23 671 434</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 280 004	1 280 004
Upplåtelseavgift		527 058	527 058
Yttre underhållsfond	14	3 072 354	2 945 354
		<u>4 879 416</u>	<u>4 752 416</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 555 023	1 206 579
Årets resultat		462 646	475 444
		<u>2 017 669</u>	<u>1 682 023</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>6 897 085</b>	<b>6 434 439</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	13 838 009	13 483 986
		<u>13 838 009</u>	<u>13 483 986</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 239 735	2 917 578
Leverantörsskulder		92 278	194 990
Aktuell skatteskuld		127 072	123 464
Fond för inre underhåll	17	207 240	221 299
Övriga skulder	18	13 458	12 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	268 752	283 130
		<u>2 948 535</u>	<u>3 753 009</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 683 629</b>	<b>23 671 434</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 966 303 kr.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*TM*



**Not 2 Nettoomsättning**

	2021	2020
Avgifter	2 288 872	2 288 880
Hysesintäkter	19 040	22 462
Intäkter el	23 042	21 045
Intäkter Fjärrvärme	111 760	156 769
Intäkter vatten	132 115	40 408
Intäkter bredband	66 000	66 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 854	9 903
	<u>2 648 683</u>	<u>2 605 467</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-1 200	-1 500
Rabatter/Avdrag	-	-30
	<u>2 647 483</u>	<u>2 603 937</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringsersättningar, bonus och övriga intäkter	5 837	-
	<u>5 837</u>	<u>-</u>

**Not 4 Drift**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	16 068	25 934
Snöröjning och halkbekämpning	103 047	122 991
Reparationer	163 946	94 528
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	76 577	70 007
Uppvärmning	197 481	156 020
Vatten	177 970	191 136
Renhållning	75 682	73 993
Övrigt		5 000
Förvaltningskostnader	118 691	116 136
Försäkring	93 500	89 463
Tomträttsavgäld	98 294	98 294
Fastighetsskatt/avgift	64 196	62 876
Kommunikation och media		
Datakommunikation	114 589	114 415
	<u>1 300 041</u>	<u>1 220 793</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021	2020
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmatr	12 842	11 769
kontorsmaterial mm	-	2 681
Hyra släp	-	209
Bankkostnader	150	300
Bolagsverket, årsredovisningar, pantbrevskostnad mm	850	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 144	17 200
	<u>31 986</u>	<u>32 859</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Vicevärd har varit Katarina Svärth 2021 2020

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	24 600	22 500
Vicevärd	51 000	51 000
Sociala kostnader förtroendevalda	21 406	19 858

*Kostnader för löner*

Sociala kostnader	754	754
Försäkring/medlemskap Karlsvik intresseförening	1 250	2 500
Övriga personalkostnader	2 400	2 020
	<b>101 410</b>	<b>98 632</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021	2020
Byggnader	517 656	508 602
Inventarier	1 019	1 019
Markinventarier	6 044	6 046
	<b>524 719</b>	<b>515 667</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	290	297
<b>Summa</b>	<b>290</b>	<b>297</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	231 682	260 256
Övriga finansiella kostnader	1 125	583
<b>Summa</b>	<b>232 807</b>	<b>260 839</b>

**Not 10 Byggnader och markanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	28 400 155	28 074 155
-Årets anskaffningar IMD anläggning	-	326 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>28 400 155</b>	<b>28 400 155</b>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-6 378 876	-5 864 228
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-523 701	-514 648
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 902 577</b>	<b>-6 378 876</b>

<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>21 497 578</b>	<b>22 021 279</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1985	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	7 000 000	7 000 000

**Not 11 Inventarier**

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 261	70 261
	<u>70 261</u>	<u>70 261</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-68 224	-67 205
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 018	-1 019
	<u>-69 242</u>	<u>-68 224</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 019</b>	<b>2 037</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	550	81 500
Skattekonto	1 360	1 236
	<u>1 910</u>	<u>82 736</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	96 300	93 500
Förutbetald bredbandsavgift	28 215	28 215
Förutbetald tomträtt	24 574	24 574
Upplupen intäkt vatten	31 456	-
Upplupen intäkt uppvärming	42 597	-
Övrigt	3 163	1 872
	<u>226 305</u>	<u>148 161</u>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 945 354	2 818 354
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	127 000	127 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 072 354</b>	<b>2 945 354</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	0,83	2 389 091	2 422 291
Stadshypotek	2026-09-30	1,12	1 720 963	1 739 927
Swedbank	2026-11-25	1,68	880 875	905 175
Stadshypotek	2022-01-30	1,77	1 054 115	1 072 315
Stadshypotek	2022-10-30	1,70	960 000	1 040 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,64	1 445 112	1 470 728
Stadshypotek	2023-09-30	1,80	1 900 930	1 934 626
Stadshypotek	2024-06-01	1,44	2 090 000	2 134 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,29	935 550	935 550
Stadshypotek	2024-12-30	1,52	2 701 108	2 746 952
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>16 077 744</b>	<b>16 401 564</b>
Nästa års amortering			-323 820	-315 740
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 295 280</u>	<u>-1 262 960</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			14 458 644	14 822 864
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>16 077 744</b>	<b>16 401 564</b>
Avgår kortfristig del			<u>-2 239 735</u>	<u>-2 917 578</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>13 838 009</b>	<b>13 483 986</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	323 820	315 740
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 915 915	2 601 838
	<u>2 239 735</u>	<u>2 917 578</u>

**Not 17 Fond för inre underhåll**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	221 299	276 399
Uttag under året	-14 059	-55 100
<b>Vid årets slut</b>	<b>207 240</b>	<b>221 299</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	7 394	7 754
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 064	4 794
	<u>13 458</u>	<u>12 548</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	21 438	21 910
Förutbetalda avgifter/hyror	191 402	202 418
Borevision	8 417	8 417
El	8 327	6 662
Fjärrvärme	30 659	24 213
Övrigt	8 509	19 510
	<u>268 752</u>	<u>283 130</u>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	20 938 000	20 938 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>20 938 000</b>	<b>20 938 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Underskrifter

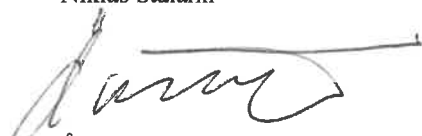
Luleå 2022-04-11.



Niklas Stålar



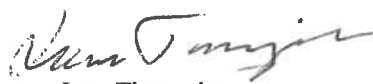
Camilla Blomqvist



Åke Lundströmer



Ingvar Eriksson




Lars Tjernqvist



Urban Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-14.



Tommy Mårtensson  
HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karlsvik i Luleå, org.nr. 716415-8342

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karlsvik i Luleå för räkenskapsåret 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.

### 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.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor varför undertecknad revisor har varit ensam på uppdraget.

### 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

PK

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Karlsvik i Luleå för räkenskapsåret 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.

Malmö den 14/4 2022

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### **Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### **Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### **Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### **Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### **Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### **Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### **Revisionsberättelse**

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