



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Stocken i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
301 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2543 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
147 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
694 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stocken i Karlstad org.nr. 773200-1263 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 1967. Fastigheten STOCKEN 5 o 6 förvärvades 1967-05-31. Fastigheten STOCKEN 6 förvärvades 1967-05-31. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STOCKEN 5 o 6		1962
STOCKEN 6		1961 och 1962
Totalt 2 objekt		

I Karlstad kommun. Fastigheten KARLSTAD STOCKEN 5 och 6 upplåts av KARLSTADS KOMMUN med tomträtt. Nästa förnyelse är år 2024 för Stocken 5 och år 2031 för Stocken 6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
140	p-platser	0
13	lokaler (hyresrätt)	446
180	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12440
53	garageplatser	980
Totalt 386 objekt		13866

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 150 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Einar Andersson	Ordförande	2021-06-21	
Lars Andersson	Ledamot	2020-09-15	
Arne Svensson	Ledamot	2021-06-21	2021-12-31
Per Spector	Ledamot	2021-06-21	
Kristina Rundgren	Ledamot	2020-06-09	
Fredrik Lindberg	Ledamot	2021-06-21	
Niclas Hagman	Ledamot	2020-06-09	
Ebba Sofia Sigfridson	Ledamot	2021-06-21	
Markus Andersson	Ledamot	2021-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Einar Andersson, Per Spector, Fredrik Lindberg, Ebba Sigfridson, Niclas Hagman och Kristina Rundgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Einar Andersson, Arne Svensson, Carina Nordh och Markus Andersson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Patrik Blixt vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Rickard Rundgren (sammankallande) och Carina Johannesson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-01-01 är registrerad. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten. Denna kostnad läggs på avgiftsavin med förskjutning på 4 månader. Fjärrvärme, bostadsrättstillägg, bredband och telefoni ingår i avgiften. Ett balkongtillägg tillkommer på månadsavgiften, i genomsnitt 209 kr/lgh.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och senast reviderad 2021-10-24.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-09-27.

Väsentliga avtal: Föreningen har bl. a avtal med nedanstående.

- HSB Värmland, ekonomisk förvaltning
- Riksbyggen och Städtjänst i Karlstad, fastighetsskötsel
- Karlstad Energi, el samt fjärrvärme
- Karlstad Kommun, vatten och sophantering
- Ragnsells, källsortering
- Brunata, individuell mätning el och vatten
- IVT, rening av värmesystem

- Tele2, kabel-TV
- Bredbandsbolaget, bredband och telefoni
- Folksam, fastighetsförsäkring

Under året har Installation av solpaneler och ombyggnad av ventilationen med värmeåtervinning slutförts till en kostnad på ca 18 mkr.

I och med detta har man valt att gå från redovisningsprincipen K2 till K3. Detta innebär att man då kan aktivera kostnaderna för byte av ventilation.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

- Fönsterbyte 1992-93
- Stamreovering 1995-96
- Byte av tak 2011
- Utbyggnad och inglasning av balkonger 2012
- Relining avlopp i mark och dagvatten 2012
- Nya elinstallationer i lägenheter 2012
- Nya värmekulvertar 2012
- Nya garageportar och jordfelsbrytare 2014
- Nytt passagesystem och bokningssystem 2015
- Byte plåtfasader 2017
- Installation av solpaneler 2020-2021
- Ombyggnad ventilation med återvinning av frånluft 2020-2021

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

Kommande underhåll:

Uppfräschning tvättstugor inkl maskinpark ca 1,5 mkr. Utemiljö fas 3. Byte givare för mätning av varmvatten o el. 1,2 mkr. Byte motorvärmarruttag och elstolpar 800 tkr. Renovering fasad 1,5 mkr. Byte fönster 4,5 mkr. Målning trapphus och källare 2 mkr och omdragning el i källare inklusive elbesiktning 375 tkr. Byte av vindsstegar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 (32) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och vid räkenskapsårets slut var det 220. Röstberättigade medlemmar 181 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	301	359	291	288	299
Skuldsättning, kr/kvm	2 543	1 731	1 753	1 931	2 031
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	147	155	170	173	167
Driftskostnad, kr/kvm	1 057	764	483	514	613
Årsavgifter, kr/kvm	694	686	686	672	672
Totala intäkter, kr/kvm	824	911	828	807	799
Nettoomsättning, tkr	10 363	10 263	10 410	10 197	10 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 432	-547	1 901	1 076	-16
Soliditet, %	19	19	21	14	11

Byte av regelverk från K2 till K3 vilket gör att jämförelsetalen kan upplevas jämförelsestörande.

Driftkostnader avviker från tidigare års nyckeltal bl a exkl personalkostnader.

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energi och underhållskostnader 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	646 850	0	0	646 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	2 462 100	2 462 100
S:a bundet eget kapital, kr	646 850	0	2 462 100	3 108 950
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 777 922	-650 362	-2 462 100	2 665 460
Årets resultat, kr	-650 362	650 362	2 427 335	2 432 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 127 560	0	-34 765	5 097 486
S:a eget kapital, kr	5 774 410	0	2 427 335	8 206 436

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 741 000 kr samt ianspråktagande skett med -278 900 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	5 127 560
Årets resultat, kr	2 432 026
Reservation till underhållsfond, kr	-2 741 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	278 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 097 486

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 097 486

Avsättning till underhållsfond har gjorts med 2 741 000 kr varav 1 500 000 kr är en extra avsättning enligt stämmobeslut.

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	10 363 270	10 263 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251 105	1 473 049
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 614 375	11 736 525
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 808 456	-5 151 298
Underhåll enligt plan	Not 5	-278 900	-4 392 317
Övriga externa kostnader	Not 6	-445 386	-512 496
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-976 103	-1 025 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 171 999	-871 446
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 680 844	-11 952 623
 RÖRELSERESULTAT		2 933 531	-216 098
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 833	29 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 914	-359 496
Övriga finansiella poster	Not 9	-91 425	-447
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-501 506	-330 732
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 432 026	-546 830
Skatt på årets resultat	Not 10	0	-103 532
ÅRETS RESULTAT		2 432 026	-650 362

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	35 067 719	21 255 875
Inventarier och installationer	Not 12	67 191	73 033
Pågående nyanläggningar	Not 13	0	1 453 394
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 134 909</u>	<u>22 782 303</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 135 409</u>	<u>22 782 803</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 349	5 517
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	93 362	94 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	496 210	443 622
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>590 921</u>	<u>543 681</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	3 514 665	4 408 832
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 514 665</u>	<u>4 408 832</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 022	409
Bank	Not 18	4 051 239	2 859 932
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 053 261</u>	<u>2 860 341</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 158 847</u>	<u>7 812 854</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 294 256</u>	<u>30 595 656</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	646 850	646 850
Fond för yttre underhåll	2 462 100	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 108 950	646 850
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 665 460	5 777 922
Årets resultat	2 432 026	-650 362
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 097 485	5 127 560
Summa eget kapital	8 206 435	5 774 410
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 24 968 121	19 962 115
<i>Summa långfristiga skulder</i>	24 968 121	19 962 115
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 798 994	2 255 600
Medlemmarnas inre fond	Not 20 75 438	76 623
Leverantörsskulder	523 290	791 412
Aktuell skatteskuld	Not 21 112 234	174 711
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 14 340	24 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 1 595 404	1 536 360
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	10 119 700	4 859 132
Summa skulder	35 087 821	24 821 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 294 256	30 595 656

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Från och med räkenskapsåret 2021 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3:s princip. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	8 634 096	8 548 776
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-14 084
Hysesintäkt lokaler	149 844	135 590
Hysesintäkt garage och bilplatser	564 269	534 769
Hysesintäkt övrigt	15 021	15 796
Hysesrabatter	-1 798	-1 100
Konsumtionsavgift vatten	239 404	258 295
Konsumtionsavgift el	362 656	358 103
Övriga intäkter i verksamheten	0	10 275
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 146	10 271
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	32 585	58 392
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	360 047	348 393
	10 363 270	10 263 476
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	63 612	27 099
Bidrag	187 493	245 950
Försäljning av objekt 74	0	1 200 000
	251 105	1 473 049
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-163 367	-151 165
El	-665 320	-658 124
Uppvärmning	-857 417	-993 732
Tomträttsavgäld	-962 680	-687 988
Vatten	-375 582	-340 084
Renhållning	-192 184	-196 608
Bevakningskostnader	-7 672	-13 498
TV, bredband, iptelefoni	-339 247	-340 186
Obligatoriska besiktningar	-57 874	-3 359
Serviceavtal	-146 640	-22 109
Förvaltningskostnader inkl fastighetsskötsel	-514 694	-498 549
Försäkringar	-142 059	-127 151
Fastighetsskatt	-326 819	-324 710
Övriga driftskostnader	-56 902	-794 035
	-4 808 456	-5 151 298
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll lokaler	0	-83 158
Underhåll installationer (Obligatorisk OVK)	-270 373	0
Underhåll huskropp utvändigt	-7 649	-4 309 159
Underhåll garage och bilplatser	-878	0
	-278 900	-4 392 317
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-23 248	-17 530
Övriga förvaltningskostnader	-279 585	-286 002
Kostnader överlåtelse och panter	-29 494	-52 427
Föreningsverksamhet	-9 883	-15 693
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 139	-24 875
Konsulter	0	-2 850
Förbrukningsinventarier	-1 100	-33 618
Medlemsavgifter HSB	-79 500	-79 500
Stämma och styrelse	-1 438	0
	-445 386	-512 496

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har en kvinna och en man anställda		
Arvode till styrelsen	-127 534	-124 916
Löner för anställda	-580 170	-594 993
Övriga arvoden	-43 344	-45 172
Övriga personalkostnader	0	-1 346
Revisionsarvode	-3 410	-3 340
Sociala avgifter	-207 190	-248 365
Löneskatt	-2 242	-2 149
Utbildning	-12 213	-4 785
	-976 103	-1 025 066
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 158 980	-855 290
Markanläggningar	-7 176	-7 176
Installationer och inventarier	-5 843	-8 980
	-1 171 999	-871 446
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Kostnader i samband med nya lån	-91 425	-447
	-91 425	-447
Not 10 INKOMSTSKATT		
Skatt fsg av objekt 74	0	-103 532

2021-12-31 2020-12-31

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 955 588	47 955 588
Årets investering byggnader	13 524 606	0
Omklassificering från pågående nyanläggning	1 453 394	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 192 467	2 192 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 126 055	50 148 055

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-26 954 475	-26 099 185
Årets avskrivningar byggnader	-1 158 980	-855 290
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 937 705	-1 930 529
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 176	-7 176
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 058 336	-28 892 180

Utgående redovisat värde **35 067 719** **21 255 875**

Redovisade värden byggnader 33 366 739 21 001 113
Redovisade värden markanläggningar 247 585 254 762

Fastighetsbeteckning: Stocken 5 och 6
Marken innehas med tomträtt

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	91 000 000	46 000 000	137 000 000	137 000 000
Lokaler		3 841 000	2 908 000	6 749 000	6 749 000
		94 841 000	48 908 000	143 749 000	143 749 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	29 500 000
Summa ställda säkerheter	34 000 000	29 500 000

Not 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 283 089 283 089
Utgående anskaffningsvärden 283 089 283 089

Ingående avskrivningar -210 056 -201 076
Årets avskrivningar -5 843 -8 980
Utgående avskrivningar -215 898 -210 056

Utgående redovisat värde **67 191** **73 033**

Avskrivning görs enligt linjär metod mellan 5-20 år.

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående projekt solceller 1 453 394 0
Årets Investering 0 1 453 394
Omklassificering till Byggnader och mark -1 453 394 0

Utgående värde pågående nyanläggningar **0** **1 453 394**

2021-12-31

2020-12-31

Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	93 362	84 069
Fordran medlemmar- byte lägenhetsdörr	0	3 300
Mervärdesskatt	0	7 173
	93 362	94 542

Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	148 936	142 059
Förutbetalad kabel-TV och bredband	83 863	83 852
Förutbetalad tomträttsavgäld	240 670	194 888
Förutbetalad fastighetsskötsel	22 741	22 823
	496 210	443 622

Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Marginalen Bank	rörlig	löpande	916 855	911 387
Collector Bank AB	rörlig	löpande	854 513	912 766
SBAB	rörlig	löpande	2 591	2 584
Aros Kapital	rörlig	löpande	882 394	875 391
Landshypotek	rörlig	löpande	853 620	852 372
Resurs Bank	rörlig	löpande	4 691	854 332
			3 514 665	4 408 832

Not 18 BANK

Nordea	3 844 901	2 634 290
Swedbank sus kontot	206 338	225 642
	4 051 239	2 859 932

Not 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,83%	2023-01-18	6 863 852	0
Nordea		1,05%	2022-11-16	7 418 994	11 500
Nordea		0,80%	2024-02-21	12 805 000	260 000
SBAB		2,23%	2025-01-17	5 679 269	120 000
				32 767 115	391 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 968 121**

Nästa års amortering av långfristig skuld 380 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 418 994
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 798 994**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,47%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 566 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 809 615
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2021-12-31	2020-12-31
Not 20 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	76 623	77 777
Uttag	-1 185	-1 153
	75 438	76 623
Not 21 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	112 234	174 711
Not 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdesskatt	6 238	0
Personalens källskatt	8 102	11 975
Övriga kortfristiga skulder	0	12 450
	14 340	24 425
Not 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	167 530	163 390
Upplupen semesterskuld	106 231	135 367
Upplupna sociala avgifter	88 802	116 663
Upplupna räntekostnader	63 784	54 698
Upplupen revision	15 967	15 400
Upplupet arvode stämмоvald reviosr	3 410	3 340
Upplupen löneskatt	2 242	2 149
Förutbetalda årsavgifter och hyror	861 578	806 729
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 860	238 624
	1 595 404	1 536 360

Karlstad ___/___ 2022

Einar Andersson
ordförande

Ebba Sigfridson

Fredrik Lindberg

Kristina Rundgren

Lars Andersson

Markus Andersson

Niclas Hagman

Per Spector

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Patrik Blixt
Revisor vald av föreningsstämmanUrban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Stocken i Karlstad, org.nr. 773200-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Stocken 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. Revisorens 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 Bostadsrättsskollen.

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

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, förfälskning, 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 Stocken i Karlstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Patrik Blixt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

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

EINAR ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-12 kl. 23:31:31



NICLAS HAGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 15:54:55



EBBA SOFIA SIGFRIDSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 11:48:21



PER SPECTOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 14:33:43



MARKUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 21:41:28



LARS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 18:59:29



FREDRIK LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 11:36:19



KRISTINA RUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 12:12:25



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 13:26:52



PATRIK BLIXT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 09:28:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 13:30:07



PATRIK BLIXT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 09:26:11

