



Org Nr:

Styrelsen för HSB BRF BJÄLKEN I KARLSTAD

Org.nr: 773200-1255

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Hsb Brf Bjälken i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
228 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4696 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
123 kr/kvm



TOMTRÄTT
ja



ÅRSAVGIFT
739 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/bostadsrattskollen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Bjälken 2. Fastigheten består av 100 bostäder på totalt 5 704 m² i 5 trappuppgångar på Sydvärnsgatan 1 A-B, Sydvärnsgatan 3 samt 5 A-B samt 4 lokaler på sammanlagt 20 m². Föreningen har även 51 st bilplatser och 6 besöksplatser samt 9 garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2020. Under verksamhetsåret har 13 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande Johnny Persson.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Johnny Persson	ordförande	
Gudrun Larsson	sekreterare	i tur att avgå
Lennart Faleij	ledamot	i tur att avgå
Mirsad Fazlic	ledamot	
Ole Kvernbakken	ledamot	avgått under året
Lena Larsson	ledamot	utsedda av HSB Värmland

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lennart Faleij, Gudrun Larsson och Johnny Persson, två i förening.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

Valberedning: Valberedningen har bestått av Ulla Henriksson, Irene Skau och Anette Nyberg.

Revisorer: Revisorer har varit Mikael Andersson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har Håkan Brandt varit fram till 2020-11-30. Därefter innehas vicevärdsskapet av Johnny Persson som bistås av Gudrun Larsson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

Större underhåll: Föreningen har utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Utbyte av tvättmaskiner	2016
Lås och passagesystem	2016
Byte av fönster	2017
Byte av balkonger	2 019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Enligt styrelsen har årets stadseenliga fastighetsbesiktning utförts 20-06-15.

Reparationer: Vattenskada i lägenhet, pågående arbete.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Iordningsställt och inrättat ett övernattningsrum, 15000 kr

Målning väggar efter balkongbyte, 205 000 kr

Byte av lekutrustning inkl sand, 124 745 kr



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland 2012-07-04 och reviderades senast 2020-07-01.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2034 till en kostnad av 23,3 Mkr i 2020 års penningvärde.

Kommande underhåll: Byte av garageportar under 2021, 350 000 kr, Utvändig målning av entréer 1 AoB, 3 under 2021.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 739 kr/m² inkl balkongtillägg och är oförändrad. Månadsavgiften innefattar uppvärmning, vatten och TV-basutbud. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 881 081 kr. Under året har föreningen amorterat 968 728 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 17 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 128 st varav röstberättigade medlemmar 101 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	4 397	4 397	4 232	4 147
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	-727	256	439
Soliditet, %	5%	4%	6%	7%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	739	739	725	699
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 696	4 882	5 103	2 812
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	410	499	469	378





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 000		355 788	1 442 160	-727 456
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-727 456	727 456
Avsättning framtida underhåll enligt plan			186 000	-186 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-369 357	369 357	
Årets resultat					215 944
Belopp vid årets utgång	169 000	0	172 431	898 061	215 944

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	714 704
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	369 358
Avsättning till underhållsfonden*	-186 000
Årets resultat	215 944
Summa balanserat resultat att disponeras av stämman	1 114 006

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **1 114 006**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 397 441	4 396 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	21 725
Summa rörelseintäkter		4 397 441	4 418 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 113 080	-2 553 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-344 275	-310 312
Underhåll enligt plan	Not 6	-369 357	-1 072 500
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-239 469	-295 569
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-716 486	-496 808
Summa rörelsekostnader		-3 782 667	-4 728 220
Rörelseresultat		614 774	-309 606
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 830	-417 026
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-824
Summa finansiella poster		-398 830	-417 850
Årets resultat		215 944	-727 456



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	27 386 352	28 102 838
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 386 352	28 102 838
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 386 852	28 103 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		752	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 425	1 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	207 459	113 626
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		210 636	114 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	35 091
Bank	Not 13	1 625 242	1 675 379
<i>Summa kassa och bank</i>		1 625 242	1 710 470
Summa omsättningstillgångar		1 835 878	1 825 318
Summa tillgångar		29 222 730	29 928 656



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	169 000	169 000
Fond för yttre underhåll	172 431	355 788
Summa bundet eget kapital	341 431	524 788
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	898 061	1 442 160
Årets resultat	215 944	-727 456
Summa fritt eget kapital	1 114 006	714 704
Summa eget kapital	1 455 437	1 239 492
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 24 534 500	26 591 821
Summa långfristiga skulder	24 534 500	26 591 821
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 346 581	1 257 988
Leverantörsskulder	302 676	315 118
Aktuell skatteskuld	Not 15 11 609	2 409
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 6 456	34 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 565 471	487 740
Summa kortfristiga skulder	3 232 794	2 097 342
Summa skulder	27 767 294	28 689 163
Summa eget kapital och skulder	29 222 730	29 928 656

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,44 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 786 000 kr.

Banklån

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 067 092	4 067 092
	Hysesintäkt lokaler	5 532	5 532
	Hysesintäkt garage och bilplatser	133 126	128 760
	Hysesintäkt övrigt	1 813	0
	Övriga intäkter i verksamheten	11 652	27 656
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 576	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 512	18 374
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	155 138	149 475
		4 397 441	4 396 889
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	21 725
		0	21 725
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-164 041	-613 516
	El	-96 337	-94 676
	Uppvärmning	-430 552	-482 574
	Tomträttsavgäld	-312 000	-207 572
	Vatten	-178 939	-180 109
	Renhållning	-96 979	-99 198
	Bevakningskostnader	-3 330	-8 790
	TV	-99 992	-97 707
	Serviceavtal	-21 773	-15 372
	Hissar serviceavtal & besiktning	-35 603	-41 954
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-383 814	-434 688
	Försäkringar	-89 046	-84 405
	Fastighetsskatt	-158 251	-133 980
	Övriga driftskostnader	-42 423	-58 490
		-2 113 080	-2 553 031
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 250	-15 001
	Förvaltningskostnader	-214 314	-216 857
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 613	-11 202
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 903	-7 461
	Konsulter	-10 367	0
	Förbrukningsinventarier	-26 207	-11 496
	Medlemsavgifter HSB	-45 500	-45 500
	Stämma och styrelse	-7 121	-2 795
		-344 275	-310 312

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll bostäder	-205 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-1 072 500
Underhåll mark och utemiljö	-164 357	0
	<u>-369 357</u>	<u>-1 072 500</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ingen personal anställd

Arvode till styrelsen	-81 200	-111 500
Vicevärdsarvode	-107 000	-108 000
Övriga arvoden	-8 500	-24 100
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-38 269	-47 469
	<u>-239 469</u>	<u>-295 569</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-716 486	-496 808
Summa avskrivningar	<u>-716 486</u>	<u>-496 808</u>

Not 9 Övriga finansiella poster

Bankavgifter	0	-824
	<u>0</u>	<u>-824</u>



Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 284 047	37 396 388			
	Omklassificering	0	733 824			
	Årets investering byggnader	0	11 153 835			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	420 737	420 737			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 704 784	49 704 784			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 601 946	-22 000 252			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	895 114			
	Årets avskrivningar byggnader	-716 486	-496 808			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 318 432	-21 601 946			
	Utgående bokfört värde	27 386 352	28 102 838			
	Bokförda värden byggnader	26 965 615	27 682 101			
	Bokförda värden markanläggningar	420 737	420 737			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1984	45 000 000	21 200 000	66 200 000	66 200 000
	Lokaler		28 000		28 000	28 000
			45 028 000	21 200 000	66 228 000	66 228 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda försäkring			95 218		89 046
	Förutbetalda kabel-TV och bredband			34 241		23 811
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			78 000		769
				207 459		113 626
Not 13	Bank					
	Handelsbanken			0		35 091
	Swedbank			1 625 242		1 675 379
				1 625 242		1 710 470

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,81%	2023-01-30	5 951 250	69 000
Stadshypotek		1,30%	2021-02-08	1 980 821	175 188
Stadshypotek		1,30%	2022-06-01	4 562 500	125 000
Stadshypotek		1,38%	2023-09-01	13 233 460	71 760
Stadshypotek		1,29%	2024-04-30	1 153 050	100 000
				26 881 081	540 948

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

24 534 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 163 792

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

24 176 341

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

29 454 000

29 454 000

Summa ställda säkerheter

29 454 000

29 454 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

11 609

2 409

11 609**2 409****Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt

2 913

-5 531

Personalens källskatt

0

20 863

Arbetsgivaravgifter

0

18 755

Övriga kortfristiga skulder

3 543

0

6 456**34 087****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

39 513

42 122

Förutbetalda årsavgifter och hyror

338 006

350 026

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

187 952

95 592

565 471**487 740**

____ / ____ 2021

Johnny Persson

Gudrun Larsson

Lena Larsson

Lennart Faleij

Mirsad Fazlic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Mikael Andersson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad, org.nr. 773200-1255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad för år 2020.

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 2020 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. Revisorerans 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 revisionssed 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, 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 Bjälken i Karlstad för år 2020 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 / 2021

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor