



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BJÄLKEN I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Bjälken i Karlstad
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
147 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4 882,00



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
132 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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 55 st bilplatser 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 28 juni 2019. Under verksamhetsåret har 12 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	
Lennart Faleij	ledamot	
Mirzad Fazlic	ledamot	i tur att avgå
Lovisa Larsson	ledamot	i tur att avgå
Anne Stigsdotter	ledamot	avgått under året

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

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 under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg inår

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Enligt styrelsen har årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utförts 2019-08-13

Reparationer: Iordningställande av miljörummet, snickeri. Elarbete till permobilar vilket Karlstads kommun betalar.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts: Slutfört byte av balkonger och inglasning samt återställning av trädgården.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland 2012-07-04 och reviderades senast 2017-01-03.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2039 till en kostnad av 13,5 Mkr i 2015 års penningvärde.

Kommande underhåll: Målning av yttervägg efter byte av balkonger.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 739 kr/m² inkl balkongtillägg.

Styrelsen beslutade att införa ett balkongtillägg om 125 kr/lgh fr o m 2019-01-01.

Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 849 809 kr. Under året har föreningen amorterat 1 257 988 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (8) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 126 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	4 397	4 232	4 147	4 154
Resultat efter finansiella poster, tkr	-727	256	439	-1 059
Soliditet, %	4%	6%	7%	6%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	739	725	699	699
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 882	5 103	2 812	2 065
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	499	469	378	444

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		1 328 288	213 653	256 007
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				256 007	-256 007
Avsättning framtida underhåll enligt plan			100 000	-100 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 072 500	1 072 500	
Årets resultat					-727 456
Belopp vid årets utgång	169 000	0	355 788	1 442 160	-727 456

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	469 660
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 072 500
Avsättning till underhållsfonden*	-100 000
Årets resultat	-727 456
Summa balanserat resultat att disponeras av stämman	714 704

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	714 704
---	----------------

*) 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 396 889	4 231 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 725	14 706
Summa rörelseintäkter		4 418 614	4 246 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 553 031	-2 397 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 312	-382 581
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 072 500	-243 050
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-295 569	-231 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-496 808	-432 667
Summa rörelsekostnader		-4 728 220	-3 687 652
Rörelseresultat		-309 606	558 656
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 026	-302 649
Övriga finansiella poster	Not 9	-824	0
Summa finansiella poster		-417 850	-302 649
Årets resultat		-727 456	256 007

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 102 838	15 816 873
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	733 824
Summa materiella anläggningstillgångar		28 102 838	16 550 697
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 103 338	16 551 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	821
Övriga kortfristiga fordringar		1 222	889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	113 626	137 568
Summa kortfristiga fordringar		114 848	139 278
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		35 091	36 341
Bank	Not 14	1 675 379	15 121 444
Summa kassa och bank		1 710 470	15 157 785
Summa omsättningstillgångar		1 825 318	15 297 063
Summa tillgångar		29 928 656	31 848 260

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 000	169 000
Fond för yttre underhåll		355 788	1 328 288
Summa bundet eget kapital		524 788	1 497 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 442 160	213 653
Årets resultat		-727 456	256 007
Summa fritt eget kapital		714 704	469 660
Summa eget kapital		1 239 492	1 966 948
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 591 821	27 849 809
Summa långfristiga skulder		26 591 821	27 849 809
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 257 988	1 257 988
Leverantörsskulder		315 118	351 608
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 409	2 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	34 087	14 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	487 740	404 885
Summa kortfristiga skulder		2 097 342	2 031 503
Summa skulder		28 689 163	29 881 312
Summa eget kapital och skulder		29 928 656	31 848 260

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (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 15 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 1,74% av anskaffningsvärdet.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

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

Banklån

3629 Tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 067 092	4 047 135
	Hysesintäkt lokaler	5 532	5 532
	Hysesintäkt garage och bilplatser	128 760	135 699
	Hysesintäkt övrigt	0	450
	Övriga intäkter i verksamheten	27 656	23 449
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 374	18 888
	Övriga fakturerade kostnader	0	450
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	149 475	-1
		4 396 889	4 231 602
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	0	14 706
	Bidrag	21 725	0
		21 725	14 706
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-613 516	-230 106
	El	-94 676	-103 802
	Uppvärmning	-482 574	-485 861
	Tomträttsavgäld	-207 572	-207 572
	Vatten	-180 109	-172 353
	Renhållning	-99 198	-112 863
	Bevakningskostnader	-8 790	-8 749
	TV, bredband, iptelefoni	-97 707	-86 887
	Serviceavtal	-15 372	-125 311
	Hissar serviceavtal & besiktning	-41 954	-164 129
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-434 688	-433 782
	Försäkringar	-84 405	-81 187
	Fastighetsskatt	-133 980	-133 920
	Övriga driftskostnader	-58 490	-51 235
		-2 553 031	-2 397 756
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-15 001	-12 637
	Förvaltningskostnader	-216 857	-203 692
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 202	-19 257
	Föreningsverksamhet	0	-850
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 461	-7 945
	Konsulter	0	-32 190
	Förbrukningsinventarier	-11 496	-50 141
	Medlemsavgifter HSB	-45 500	-45 500
	Stämma och styrelse	-2 795	-10 369
		-310 312	-382 581
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll lokaler	0	-31 359
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 072 500	-208 229
	Underhåll mark och utemiljö	0	-3 462
		-1 072 500	-243 050

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen personal anställd

Arvode till styrelsen	-111 500	-63 900
Vicevärdsarvode	-108 000	-108 000
Övriga arvoden	-24 100	-12 600
Revisionsarvode	-4 500	-9 000
Sociala avgifter	-47 469	-38 099
	-295 569	-231 599

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-496 808	-432 667
	-496 808	-432 667

Not 9 Övriga finansiella poster

Bankavgifter	-824	0
	-824	0

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 396 388	36 608 888			
	Omklassificering	733 824	0			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-895 114	0			
	Årets investering byggnader	12 048 949	787 500			
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	420 737	420 737			
	Årets investering markanläggning	0	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 704 784	37 817 125			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-22 000 252	-21 567 585			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	895 114	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-496 808	-432 667			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	0	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	0	0			
	Avskrivning byggnad utöver plan	0	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 601 946	-22 000 252			
	Utgående bokfört värde	28 102 838	15 816 873			
	Bokförda värden byggnader	27 682 101	15 396 136			
	Bokförda värden markanläggningar	420 737	420 737			
	Fastighetsbeteckning:	Bjälken 2				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1984	45 000 000	21 200 000	66 200 000	59 000 000
	Lokaler		28 000		28 000	22 000
			45 028 000	21 200 000	66 228 000	59 022 000

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	733 824	0
	Årets Investering	0	733 824
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-733 824	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	733 824

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalad försäkring	89 046	84 405
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	23 811	23 239
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	769	29 924
		113 626	137 568

Not 14	Bank		
	Swedbank	1 675 379	15 121 444
	Handelsbanken	35 091	0
		1 710 470	15 121 444

Not 15 Skulder till kreditinstitut

I låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,81%	2023-01-30	6 020 250	69 000
Stadshypotek		1,52%	2020-04-30	1 473 050	540 000
Stadshypotek		1,45%	2020-02-06	2 156 009	175 188
Stadshypotek		1,30%	2022-06-01	4 687 500	125 000
Stadshypotek		1,38%	2023-09-01	13 513 000	348 800
				27 849 809	1 257 988

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 591 821**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,49%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 031 952
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 559 869
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 29 454 000 29 454 000
 varav i eget förvar
Summa ställda säkerheter 29 454 000 29 454 000

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld 2 409 2 349
2 409 2 349

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt -5 531 -1 497
 Personalens källskatt 20 863 8 317
 Arbetsgivaravgifter 18 755 7 853
34 087 14 673

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 42 122 44 072
 Förutbetalda årsavgifter och hyror 350 026 335 398
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 95 592 25 415
487 740 404 885

2014 2020


 Gudrun Larsson


 Johnny Persson


 Lennart Faleij


 Lovisa Larsson


 Mirsad Fazlic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30


 Mikael Andersson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 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 2019.

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 2019 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. Revisorenas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 på 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 på 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, 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 2019 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 30 14 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor