



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
261 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1688 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
143 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
646 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

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

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad

Org nr 773200-1735

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 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med två fastigheter i Karlstad, Elektrikern 2 och Tapetseraren 1, som stod färdigställda år 1954-1955. Fastigheterna består av 5 byggnader med sammanlagt 14 trappuppgångar och har adressen Ulvsbygatan 26, 27, 30, 32 samt Norrstrandsgatan 75. Föreningens 110 bostadsrättslägenheter fördelas på tillsammans 7 109 m². Dessutom ingår 1 hyreslägenhet på 73,5 m², 12 hyreslokaler på 694,5 m², 30 garage samt 23 parkeringsplatser. 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 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 september 2020 med hänsyn till medlemmarna pga det smittoläge av covid 19 som rådde i vårt samhälle under våren 2020. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Anders Rydh med Annica Wennergrund som suppleant. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte 15 juni 2020.

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

Anders Rydh	ordförande	i tur att avgå
Annica Wennergrund	vice ordförande	i tur att avgå
Sara Gustavsson	sekreterare	
Maria Jerndin	ledamot	
Lars Nordgren	utsedd av HSB Värmland	
Lenah Södergren	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Anders Rydh, Annica Wennergrund, Sara Gustavsson och Maria Jerndin, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Carina Carlsson (ordf) och Ann Furustig.

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

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Sedan september 2005 har tjänster som fastighetsskötsel och vicevärd köpts av HSB Värmland med Marie Källback som vicevärd. Från 2016-09-01 är nya avtal tecknade med HSB Värmland, såsom förvaltartjänst inkl ekonomisk förvaltning med Carina Carlsson som förvaltare, fastighetservice, energiförvaltning samt driftsavtal standard.

Försäkring: Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad i Folksam, där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Förvaltartjänst inkl ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel/Energiförvaltning/Driftavtal
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Bredband, Tv, Telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam/rotrenovering	1994
Gångbana och boulebana	2001
Ventilation	2004
Motorvärmare	2008
Målning av källare	2016
Byte till LED-belysning i samtliga trapphus	2018
Solcellsinstallation	2019
Ombyggnad elsystem IMD	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-29.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har förekommit under året.

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

Byte av kulvert ca 131 tkr. Belysning och pollare med ca 53 tkr.

Fågelskydd balkongtak, takstege, takbrygga mm ca 68 tkr.

Åtgärder och ny OVK totalt 144 tkr.



Framtida underhåll: Enligt upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste tiden bestå av:

Byte låssystem, kostnad ca 271 tkr.

Takunderhåll, kostnad ca 194 tkr.

Tvättmaskiner mm, kostnad ca 305 tkr.

Dessutom år 2023 underhållsspolningar, år 2024 fasader, år 2025 ny OVK.

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

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2020-10-12.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte inkl. ytskikt och värmesystem genomföras år 2034 till en kostnad av 39,1 mkr.

Under 2020 har ingående moms på investeringen av solceller samt av ombyggnad elsystem för IMD som utförts och upptagits som momsfordran år 2019, godkänts och utbetalats från skatteverket med totalt 621 008 kr. (564 500 kr med tillägg för rättelse enligt omprövningsbelust 56 508 kr).

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 646 kr/kvm vilket är samma som föregående år med. Styrelsen har beslutat om en oförändrad avgift för 2021. Månadsavgiften innefattar kostnaden för uppvärmning, vatten och kabel-tv.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 297 428 kr. Under året har föreningen amorterat 593 116 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Föreningen har fr o m 2016 ett generellt bygglov för inglasning av balkonger.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 19 (14) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 147 st varav röstberättigade medlemmar 111 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	5 456	5 481	5 164	5 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	986	1 155	1 264	1 343
Soliditet, %	41%	37%	33%	28%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	646	646	646	627
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 688	1 763	1 839	1 914
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	383	369	319	302

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	210 005	50 000	7 735 712	-271 006	1 155 026
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 155 026	-1 155 026
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 278 000	-1 278 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-395 552	395 552	
Årets resultat					986 228
Belopp vid årets utgång	210 005	50 000	8 618 160	1 572	986 228



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	884 020
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	395 552
Avsättning till underhållsfonden*	-1 278 000
Årets resultat	986 228
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	987 800

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	987 800
---	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exkl stammar.

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	5 455 887	5 481 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 452	0
Summa rörelseintäkter		5 473 339	5 481 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 924 885	-2 858 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-612 126	-545 833
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 549	-49 568
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-676 805	-676 804
Summa rörelsekostnader		-4 306 364	-4 130 909
Rörelseresultat		1 166 975	1 350 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 747	-196 438
Summa finansiella poster		-180 747	-195 531
Resultat efter finansiella poster		986 228	1 155 026
Resultat före skatt		986 228	1 155 026
Årets resultat		986 228	1 155 026



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8,13	19 864 182	20 540 987
	<u>19 864 182</u>	<u>20 540 987</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

19 864 682	20 541 487
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	703	0
--	-----	---

Övriga fordringar

Not 10	4 418	564 715
--------	-------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	285 297	281 929
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>290 418</u>	<u>846 644</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	4 173 330	2 511 107
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>4 173 330</u>	<u>2 511 107</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

4 463 748	3 357 750
------------------	------------------

Summa tillgångar

24 328 430	23 899 237
-------------------	-------------------



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	260 005	260 005
Fond för yttre underhåll	8 618 160	7 735 712
Summa bundet eget kapital	8 878 165	7 995 717

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 573	-271 005
Årets resultat	986 228	1 155 026
Summa fritt eget kapital	987 801	884 021

Summa eget kapital	9 865 966	8 879 738
---------------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 925 963	13 297 428
Summa långfristiga skulder		10 925 963	13 297 428

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 371 465	593 116
Leverantörsskulder		304 487	326 537
Skatteskulder		16 282	14 928
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	114 599	117 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	729 667	670 461
Summa kortfristiga skulder		3 536 500	1 722 071

Summa skulder		14 462 463	15 019 499
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		24 328 430	23 899 237
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 105 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 40 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,3 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och 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.

Lån, långfristiga resp kortfristiga

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.

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 7 740 tkr (7 740 tkr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 594 116	4 594 116
	Hysesintäkt bostäder	49 704	49 704
	Hysesintäkt lokaler	267 744	266 856
	Hysesintäkt garage och bilplatser	193 795	190 949
	Hysesintäkt övrigt	2 700	6 500
	Hysesrabatter	-25 866	0
	Årsavgift el	265 652	341 498
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	36 195	31 366
	Övriga fakturerade kostnader	0	480
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	71 847	-3
		5 455 887	5 481 466

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag, skattereduktion för förnybar el	17 452	0
		17 452	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-159 833	-232 496
	Sotning	-6 806	-3 359
	El	-343 746	-372 299
	Uppvärmning	-565 784	-647 925
	Vatten	-216 534	-203 342
	Renhållning	-157 575	-144 116
	TV, bredband, iptelefoni	-191 636	-194 260
	Serviceavtal	-36 803	-38 538
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 344	-4 269
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-528 883	-505 937
	Försäkringar	-112 361	-95 626
	Fastighetsskatt	-188 509	-182 737
	Periodiskt underhåll	-395 552	-217 621
	Övriga driftskostnader	-16 519	-16 179
		-2 924 885	-2 858 704
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	0	-68 121
	Underhåll huskropp utvändigt	-395 552	-149 500
		-395 552	-217 621

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 300	-12 850
	Förvaltningskostnader	-401 666	-389 322
	Kostnader överlåtelse och panter	-35 216	-33 996
	Föreningsverksamhet	-293	-876
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 845	-1 500
	Förbrukningsinventarier	-7 267	-7 533
	Medlemsavgifter HSB	-49 750	-49 750
	Stämma och styrelse	-892	-2 858
	Arrende, hyra, leasing	-101 898	-47 148
		-612 126	-545 833

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-66 010	-35 820
	Övriga arvoden	-4 350	-850
	Revisionsarvode	-3 926	-3 860
	Sociala avgifter	-18 263	-9 038
		-92 549	-49 568

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-544 222	-544 221
	Markanläggningar	-132 583	-132 583
	Summa avskrivningar	-676 805	-676 804

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				34 207 135	31 847 085
Årets investering byggnader				0	2 360 050
Ingående anskaffningsvärde mark				264 000	264 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				1 482 992	1 482 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				35 954 127	35 954 127
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-14 829 648	-14 285 428
Årets avskrivningar byggnader				-544 222	-544 221
Ingående avskrivningar markanläggningar				-583 492	-450 909
Årets avskrivningar markanläggningar				-132 583	-132 583
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-16 089 945	-15 413 140
Utgående bokfört värde				19 864 182	20 540 987
Bokförda värden byggnader				18 833 265	19 377 487
Bokförda värden mark				264 000	264 000
Bokförda värden markanläggningar				766 917	899 500
Fastighetsbeteckning:		Elektrikern 2 och Tapetseraren 1			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969 & 1978	54 200 000	26 600 000	80 800 000	80 800 000
Lokaler		1 369 000	1 620 000	2 989 000	2 989 000
		55 569 000	28 220 000	83 789 000	83 789 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Övriga fordringar		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto				2 767	2 251
Övriga fordringar				1 651	562 464
				4 418	564 715

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring				126 728	112 361
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning				106 788	115 003
Förutbetald kabel-TV och bredband				47 105	47 661
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				4 676	6 904
				285 297	281 929

Not 12		Kassa och bank		2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar				806 177	806 177
Swedbank				3 367 153	1 704 930
				4 173 330	2 511 107

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,15%	2021-04-30	1 607 823	194 000
Stadshypotek		1,15%	2021-04-30	558 526	194 000
Stadshypotek		1,49%	2023-04-30	4 293 000	54 000
Stadshypotek		1,25%	2024-03-30	6 838 079	151 116
				13 297 428	593 116

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 925 963**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,26%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 372 464
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 331 848
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	30 090 990	30 090 990
Summa ställda säkerheter	30 090 990	30 090 990

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	5 195	0
Medlemmars inre fond	109 404	116 555
Övriga kortfristiga skulder	0	474
	114 599	117 029

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	39 411	26 180
Upplupna sociala avgifter	12 102	8 226
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	149 197	156 644
Upplupna rantekostnader	14 814	15 690
Upplupen revision	11 275	10 975
Upplupen fastighetsförvaltning	5 062	19 178
Upplupet underhåll	52 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	444 301	416 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 005	16 662
	729 667	670 461

Karlstad 23/3 2021


 Anders Rydh


 Annica Wennergrund


 Lars Nordgren


 Maria Jerndin


 Sara Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-26


 Kristina Gustafsson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad för år 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. 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 Bostadsrättskollen.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identificerar 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

M
AR
SG And

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Elektrikern i Karlstad för år 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 provar riktade 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 26 / 3 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kristina Gustafsson
Av föreningen vald revisor





ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]