



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Enigheten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
219 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3901 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
177 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
743 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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad

Org nr 716411-2869

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad

Org nr 716411-2869

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 en fastighet i Karlstad, Enigheten 5, som stod färdigställd år 1982. Fastigheten består av 38 bostäder på totalt 2 347 m² i 2 trappuppgångar på Östra Torggatan 17 och Herrgårdsgatan 11. Föreningen har även 18 lokaler (inkl. förråd) på 400 m² samt 18 bilplatser i gemensamt 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 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Essi Rundgren	ordförande	i tur att avgå
Suada Steijner	vice ordförande	i tur att avgå
Anna Arnemar	sekreterare	
Christofer Bäckstrand	ledamot	i tur att avgå
Svante Bernhard	ledamot	i tur att avgå
Annica Fryksenius	ledamot	i tur att avgå

Göran Engström utsedd av HSB Värmland

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Essi Rundgren, David Steijner, Annica Fryksenius och Suada Steijner, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad

Org nr 716411-2869

Valberedning: Valberedningen har bestått av styrelsen.

Revisorer: Revisorer har varit Philip Hagström vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har David Steijner varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
COM Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Fiber
Securitas	Bevakning
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-05-25.

Reparationer: Inga större reparationer under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Byte av tätskikt innergård kostnad ca 510 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2005-04-12 och reviderades senast 2017-06-07.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 743 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar hushållsel, vatten, värme, avgift för Kabel-TV och fiber.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 716 448kr. Föreningen har amorterat 122 580 kr under året vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 88 år.

Föreningen har påverkats av covid-19 då styrelsen tagit beslutet att bevilja hyresnedsättning till hyresgäster i föreningen med 97 902 kr under räkenskaåpsåret.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Enigheten i Karlstad

Org nr 716411-2869

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 48 st varav röstberättigade medlemmar 39 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	2 118	2 213	2 211	2 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	-51	-15	-2 305
Soliditet, %	11%	13%	13%	14%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	743	743	743	743
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 901	3 945	3 990	3 596
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	729	734	717	1 614

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 174 200		0	567 202	-51 255
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-51 255	51 255
Avsättning framtida underhåll enligt plan			137 000	-137 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-137 000	137 000	
Extra avsättning enligt stämmobeslut					
Årets resultat					-114 884
Belopp vid årets utgång	1 174 200		0	515 946	-114 884



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	515 946
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	137 000
Avsättning till underhållsfonden*	-137 000
Årets resultat	-114 884
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	401 062

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	401 062
---	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden enligt nyckeltal då föreningens underhållsplan inte är aktuell. Styrelsen har för avsikt att uppdatera den under 2021.

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	2 118 111	2 212 975	
Summa rörelseintäkter		2 118 111	2 212 975	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 521 068	-1 525 449	
Övriga externa kostnader	Not 4	-140 227	-133 694	
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-190 476	-198 101	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-257 727	-257 724	
Summa rörelsekostnader		-2 109 498	-2 114 967	
Rörelseresultat		8 613	98 008	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 429	2 771	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 926	-152 034	
Summa finansiella poster		-123 497	-149 263	
Resultat efter finansiella poster		-114 884	-51 255	
Årets resultat		-114 884	-51 255	



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7,13	10 678 178	10 935 905
	<u>10 678 178</u>	<u>10 935 905</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

10 678 678	10 936 405
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	4 161	4 161
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	9 672	9 669
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	107 069	99 961
--------	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>120 902</u>	<u>113 791</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	812 154	809 725
--------	---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

<u>812 154</u>	<u>809 725</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	1 855 119	1 345 734
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 855 119</u>	<u>1 345 734</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

2 788 175	2 269 250
------------------	------------------

Summa tillgångar

13 466 853	13 205 655
-------------------	-------------------



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

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

Medlemsinsatser

1 174 200

1 174 200

Summa bundet eget kapital

1 174 200

1 174 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

515 946

567 201

Årets resultat

-114 884

-51 255

Summa fritt eget kapital

401 062

515 946

Summa eget kapital**1 575 262****1 690 146****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

8 166 114

10 716 448

Summa långfristiga skulder

8 166 114

10 716 448

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 550 334

122 580

Leverantörsskulder

608 144

143 996

Skatteskulder

15 650

10 560

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

249 828

263 864

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

301 520

258 061

Summa kortfristiga skulder

3 725 476

799 061

Summa skulder**11 891 590****11 515 509****Summa eget kapital och skulder****13 466 853****13 205 655**

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.

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.

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 75 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 38 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/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.

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 12 265 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 742 772	1 742 772
	Hysesintäkt lokaler	411 408	409 830
	Hysesintäkt garage och bilplatser	84 000	85 600
	Hysesrabatter	-97 902	0
	Avsatt till inre fond	-33 528	-33 528
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 355	7 897
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5	404
		2 118 111	2 212 975
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-17 633	-122 078
	El	-185 614	-215 380
	Uppvärmning	-212 492	-254 865
	Vatten	-88 830	-87 080
	Renhållning	-62 824	-76 379
	Bevakningskostnader	-5 829	-5 723
	TV, bredband, iptelefoni	-98 969	-97 960
	Serviceavtal	-1 832	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 420	-15 325
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-169 202	-226 516
	Försäkringar	-49 711	-46 033
	Fastighetsskatt	-94 552	-92 576
	Periodiskt underhåll	-510 758	-275 119
	Övriga driftskostnader	-8 402	-10 416
		-1 521 068	-1 525 449
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 693	-9 307
	Förvaltningskostnader	-81 454	-79 624
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 177	-7 180
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 265	-5 653
	Konsulter	0	-9 888
	Förbrukningsinventarier	-8 963	-1 232
	Medlemsavgifter HSB	-19 150	-19 150
	Stämma och styrelse	-1 525	-1 660
		-140 227	-133 694
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-73 500	-83 000
	Vicevärdsarvode	-69 600	-69 600
	Revisionsarvode	-1 500	-1 000
	Sociala avgifter	-45 876	-44 501
		-190 476	-198 101
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-257 727	-257 724

Not 7		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				14 397 081	14 397 081
Ingående anskaffningsvärde mark				1 400 000	1 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				15 797 081	15 797 081
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-4 861 176	-4 603 452
Årets avskrivningar byggnader				-257 727	-257 724
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 118 903	-4 861 176
Utgående bokfört värde				10 678 178	10 935 905
Bokförda värden byggnader				9 278 178	9 535 905
Bokförda värden mark				1 400 000	1 400 000
Fastighetsbeteckning:		Enigheten 5			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	21 600 000	15 800 000	37 400 000	37 400 000
Lokaler		2 746 000	1 279 000	4 025 000	4 025 000
		24 346 000	17 079 000	41 425 000	41 425 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 8		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
		Medlemsandel HSB		500	500

Not 9		Övriga fordringar			
		Skattekonto		9 672	9 669

Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		Förutbetald försäkring		56 670	49 711
		Förutbetald kabel-TV och bredband		20 131	19 992
		Förutbetald fastighetsskötsel		30 268	30 258
				107 069	99 961

Not 11		Övriga kortfristiga placeringar			
		Räntesats	Konv.datum		
SBAB konto		0,30%	rörlig	812 154	809 725

Not 12		Kassa och bank			
		Kassa		2 000	1 905
		Handelsbanken		1 760 413	1 274 493
		Swedbank sus konto		92 706	69 336
				1 855 119	1 345 734

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,35%	2021-03-08	594 915	6 536
Stadshypotek		1,35%	2021-03-18	714 375	7 500
Stadshypotek		1,35%	2021-01-26	1 150 500	18 000
Stadshypotek		1,17%	2024-12-01	3 598 700	38 800
Stadshypotek		1,05%	2023-03-01	1 014 646	11 152
Stadshypotek		1,05%	2024-03-01	3 643 312	40 592
				10 716 448	122 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 166 114
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	490 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 103 548
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	14 381 000	14 381 000
Summa ställda säkerheter	14 381 000	14 381 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 740	14 160
Medlemmars inre fond	248 088	249 704
	249 828	263 864

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 700	0
Upplupna sociala avgifter	14 713	14 377
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 624	59 113
Upplupna räntekostnader	10 781	9 751
Upplupen revision	9 500	9 307
Upplupet arvode förtoendevald revisor	1 500	1 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	173 702	162 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 772
	301 520	258 061

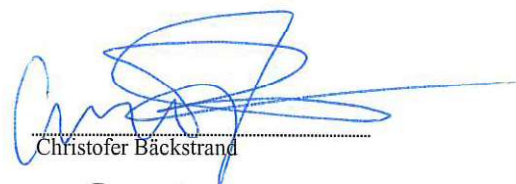
16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har pga covid-19 beviljat hyresnedsättning för hyrsegäster med 97 902 kr.

Karlstad 3.5 2021


Essi Rundgren Andersson

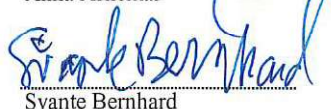

Annica Fryksenius


Christofer Bäckstrand


Anna Arnemar

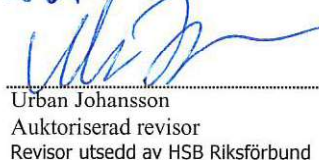

Göran Engström


Suada Steijner


Svante Bernhard

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Philip Hagström
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Enigheten i
Karlstad, org.nr. 716411-2869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Enigheten 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. Revisorernas 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 avveckla 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:

- 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 Enigheten 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.

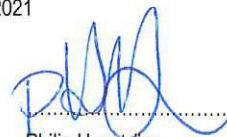
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 7 / 5 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Philip Hagström
Av föreningen vald revisor