



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
241 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2875 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
123 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
613 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 Haga i Karlstad

Org nr 773200-1669

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, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Uttern 20, som stod färdigställd år 1956. Fastigheten består av 32 bostäder på totalt 2 585 m² i 3 trappuppgångar på Nygatan 8-10 samt Åttkantsgatan 11. Föreningens lägenheter fördelas på 4 st 1 RoK 147 m², 11 st 2 RoK 668,5 m², 4 st 3 RoK 289,5 m², 9 st 4 RoK 1 013 m² och 4 st 5 RoK 464 m². Föreningen har även 6 st bostadsrättslokaler och 4 st hyresrättslokaler, 5 st garage och 6 st bilplatser där den sammanlagda ytan blir 1 086 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningar har HSB Normalstadgar 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs David Andersson med Jan Bergström, Olle Rudström och Lars Nyqvist som suppleanter. Föreningen var inte representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

David Andersson	ordförande	i tur att avgå
Lars Nyqvist	sekreterare	i tur att avgå
Olle Rudström	ledamot	
Jan Bergström	ledamot	
Jennifer Johansson	utsedd av HSB Värmland	
Birgitta Noord	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av David Andersson, Lars Nyqvist, Olle Rudström samt Jan Bergström, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Torbjörn Landgren, ordf. och Ulrika Karlsson.

Revisorer: Revisorer har varit Madelene Olsson med Svante Linderberg som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln har utförts av Värmlands Fastighetsservice till och med 30 juni, därefter HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Urban Fagrell varit genom HSB Värmland.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad

Org nr 773200-1669

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Energioptimeringsavtal
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel t.o.m. 2020-06-30
HSB Värmland	Fastighetsskötsel fr.o.m. 2020-07-01
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nya fönster	2014
Nya lägenhetsdörrar	2015
Målning av väggar och trapppracken i samtliga trapphus	2015
Byte av tak samt gesimrännor med tillhörande snörasskydd (Nygatan)	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-14.

Reparationer: Under året har större oförutsedda reparationer har ägt rum:
Tilläggsarbeten i samband med takbyte, kostnad ca 88 000 kr.

Underhåll/Investeringar: Under året har arbetet med byte av yttertak Nygatan påbörjats, beräknad kostnad ca 3,5 mkr. Beräknas vara klart 2021-04-01. Nedlagd kostnad per 2020-12-31 kronor 2 587 960.

Framtida underhåll/investeringar: Färdigställande av takbyte enligt ovan. Entreér och ytterdörrar, kostnad ca 350 000 kr. Installation av solceller samt ombyggnad av elsystem till IMD, kostnad ca 837 500 kr. Av ovanstående åtgärder ska 1 mkr finansieras med egna medel och 3,5 mkr med nya lån.

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

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2043 till en kostnad av 10 013 tkr.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 613 kr/m². Styrelsen har beslutat att avgiften ska vara oförändrad 2021. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 254 470 kr, (nya lån 3 500 000 kr per december ingår). Amortering år 2021 beräknas 253 168 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 61 st varav röstberättigade medlemmar 39 st varav HSB Värmland utgör en medlem.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Haga i Karlstad

Org nr 773200-1669

Flerårsöversikt (tkr)

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	2 234	2 292	2 243	2 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	597	539	18	-1 156
Soliditet, %	32%	39%	36%	34%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	613	613	594	601
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lol	2 875	1 945	1 996	2 048
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	306	328	400	460

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 099	3 790 346	849 515	-537 588	539 112
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				539 112	-539 112
Avsättning till framtida underhåll			76 000	-76 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			0	0	
Årets resultat					596 754
Belopp vid årets utgång	155 099	3 790 346	925 515	-74 475	596 754

Resultatdisposition

Från och med år 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	1 524
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-76 000
Årets resultat	596 754
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	522 278

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	522 278
--	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 2 234 738 2 292 490

Summa rörelseintäkter

2 234 738 2 292 490

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -997 232 -1 081 287

Övriga externa kostnader

Not 4 -209 905 -239 294

Personalkostnader och arvoden

Not 5 -92 454 -88 431

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -238 269 -242 743

Summa rörelsekostnader

-1 537 859 -1 651 755

Rörelseresultat

696 879

640 735

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-99 125 -101 623

Övriga finansiella poster

Not 7 -1 000 0

Summa finansiella poster

-100 125 -101 623

Årets resultat

596 754

539 112

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8, 14	9 689 801	9 928 070
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 587 960	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 277 761	9 928 070

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

12 278 261	9 928 570
-------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 231	0
Aktuell skattefordran	Not 11	2 099	0
Övriga kortfristiga fordringar		40 891	19 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	57 881	86 931
Summa kortfristiga fordringar		107 102	105 947

Kassa och bank

Bank	Not 13	4 276 090	2 171 662
Summa kassa och bank		4 276 090	2 171 662

Summa omsättningstillgångar

4 383 192	2 277 609
------------------	------------------

Summa tillgångar

16 661 453	12 206 179
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	155 099	155 099
Upplåtelseavgifter	3 790 346	3 790 346
Fond för yttre underhåll	925 515	849 515
Summa bundet eget kapital	4 870 960	4 794 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-74 475	-537 588
Årets resultat	596 754	539 112
Summa fritt eget kapital	522 278	1 525

Summa eget kapital

5 393 239	4 796 485
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 853 358	6 754 471
Summa långfristiga skulder		2 853 358	6 754 471

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 401 113	183 168
Medlemmarnas inre fond	Not 15	19 060	19 060
Leverantörsskulder		603 433	142 672
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	5 843
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	9 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	391 251	294 870
Summa kortfristiga skulder		8 414 857	655 223

Summa skulder

11 268 215	7 409 694
-------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

16 661 453	12 206 179
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 1,7% av anskaffningsvärdet.

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 583 160	1 583 160
	Årsavgifter lokaler	300 420	300 420
	Hysesintäkt lokaler	370 235	357 924
	Hysesintäkt garage och bilplatser	23 280	40 320
	Hysesrabatter	-67 819	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 495	10 466
	Övriga fakturerade kostnader	0	200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	20 967	0
		2 234 738	2 292 490
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-129 096	-170 747
	El	-57 155	-55 327
	Uppvärmning	-315 855	-358 533
	Vatten	-64 452	-61 568
	Renhållning	-79 325	-65 344
	TV, bredband, iptelefoni	-18 236	-16 960
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 738	-18 111
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-129 980	-165 789
	Försäkringar	-47 156	-54 587
	Fastighetsskatt	-95 438	-93 774
	Övriga driftskostnader	-39 801	-20 546
		-997 232	-1 081 287
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 011	-12 201
	Förvaltningskostnader	-129 999	-125 839
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 847	-10 514
	Föreningsverksamhet	0	-1 795
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 212	-12 822
	Konsulter	-18 349	-9 764
	Förbrukningsinventarier	-4 828	-41 361
	Medlemsavgifter HSB	-18 888	-18 888
	Stämma och styrelse	-3 771	-6 110
		-209 905	-239 294
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-57 600	-61 200
	Övriga arvoden	-14 100	-6 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-19 254	-19 731
		-92 454	-88 431
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-238 269	-242 743
	Summa avskrivningar	-238 269	-242 743
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Kostnad nya pantbrev	-1 000	0
		-1 000	0



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076.					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 169 095	15 169 095			
	Ingående anskaffningsvärde mark	327 600	327 600			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	123 802	123 802			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 620 497	15 620 497			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 568 625	-5 325 882			
	Årets avskrivningar byggnader	-238 269	-242 743			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-123 802	-123 802			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 930 696	-5 692 427			
	Utgående bokfört värde	9 689 801	9 928 070			
	Bokförda värden byggnader	9 362 201	9 600 470			
	Bokförda värden mark	327 600	327 600			
	Fastighetsbeteckning: Uttern 20					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1956	19 200 000	16 000 000	35 200 000	35 200 000
	Lokaler		2 763 000	2 208 000	4 971 000	4 971 000
			21 963 000	18 208 000	40 171 000	40 171 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					

Not 9	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Årets Investering	2 587 960	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	2 587 960	0

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Aktuell skattefordran		
	Skattefordran	2 099	0
		2 099	0

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	50 427	47 156
	Förutbetald kabel-TV och bredband	4 619	7 025
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	32 750
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 835	0
		57 881	86 931

Not 13	Bank		
	Swedbank	4 276 090	2 171 662
		4 276 090	2 171 662

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,52%	2021-12-01	1 345 078	51 736
Stadshypotek		1,30%	2021-03-30	1 114 159	12 768
Stadshypotek		1,65%	2023-03-30	1 220 610	47 252
Stadshypotek		1,20%	2021-02-01	461 153	5 040
Stadshypotek		1,20%	2021-02-01	1 281 000	42 000
Stadshypotek		1,35%	2021-03-09	392 471	4 372
Stadshypotek		0,90%	2021-12-01	940 000	20 000
Stadshypotek		0,80%	2021-12-01	1 750 000	0
Stadshypotek		0,90%	2023-12-01	1 750 000	70 000
				10 254 471	253 168

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 853 358
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 012 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 988 631
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 276 700	9 718 500
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	10 276 700	9 718 500

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	19 060	19 060
	19 060	19 060

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	0	5 843
	0	5 843

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	0	9 373
Övriga kortfristiga skulder	0	237
	0	9 610

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	41 100	33 000
Upplupna sociala avgifter	11 747	10 369
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 985	56 962
Upplupna räntekostnader	10 718	10 436
Upplupen revision	10 868	9 460
Upplupen fastighetsreparation	86 729	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	172 954	174 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 150	0
	391 251	294 870

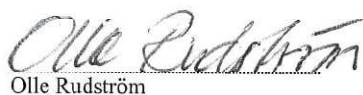
Karlstad 21/4 2021


David Andersson


Jan Bergström


Jennifer Johansson


Lars Nyqvist


Olle Rudström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Madelene Olsson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Haga i Karlstad, org.nr. 773200-1669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haga 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 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 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 förenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan

påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppekattningar 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 Haga 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 torpedera 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.

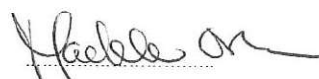
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 29/4 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Madelene Olsson
Av föreningen vald revisor