



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hästen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
227 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
300 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
0%



ENERGIKOSTNAD
128 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
657 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/bostadsrattsskollen



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad

Org nr 773200-3426

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, Hästen 8 och Renen 11, som stod färdigställda år 1976/1977. Fastigheterna består av 126 bostäder på totalt 6.505 m² och 2 uthyrningslokaler på totalt 165 m² samt en föreningslokal. Adresserna är Karlagatan 32-38, Sundbergsgatan 5 och Fahlgrensgatan 3. Föreningen har även 35 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

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

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2020. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Thomas Saubach, med övriga ledamöter som suppleanter.

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

Thomas Saubach	ordförande	i tur att avgå
Gunnar Fält	vice ordförande	i tur att avgå
Christopher Björk	sekreterare	
Fatmire Katallozi	ledamot	
Sylvia Michel	ledamot	utsedd av HSB Värmland
Isabell Appelgren	suppleant	i tur att avgå
Jesper Haglund	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Thomas Saubach, Gunnar Fält, Christopher Björk och Fatmire Katallozi, två i förening.

Valberedning: Valberedning har varit Erik Lindholm.

Revisorer: Revisorer har varit Håkan Persson med Per Flodman som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Viss fastighetsskötsel utförs även av Riksnian/Nyeds bruk. Vicevärd har varit Jack Jungeblad.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hästen i Karlstad

Org nr 773200-3426

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Riksnian	Teknisk förvaltning
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
ComHem	TV
Telenor	Bredband
Securitas	Bevakning
Nordisk hiss i Värmland	Hissunderhåll
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Värmesystem	2015
Fönster, balkongdörrar	2013
Tak	2013
Balkonginglasning	2008/2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-08.

Reparationer: Vattenskador, 6 stycken har reparerats till en kostnad av 714 tkr. Ersättning från försäkringsbolag har erhållits med 368 tkr.

Underhåll: Renovering av 7 st hissar, kostnad 2,9 Mkr. Renovering av övernattningsrum, föreningslokal, vicevårdslokal inkl nya källarförråd, kostnad 240 tkr. Utemiljö iordningställd, 56 tkr. Underhåll av värmesystem, 97 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som senast uppdaterades av styrelsen 2020-11-01.

Framtida underhåll: År 2021 byte av rökluckor (7 st) i alla trappuppgångar, ca 250 tkr. Byte av 16 st lampkronor utomhus, ca 80 tkr. Byte av belysning till led (ca 70 st) i alla 7 st trappuppgångar, ca 210 tkr. Målning av 7 st soprum, ca 60 tkr. Utemiljö, ca 50 tkr. År 2022 OVK (ventilationskontroll), ca 200 tkr. Underhållet finansieras med egna medel.

Påbörja planering av stamrenovering om 5 år. Kostnad beroende på val av ingrepp relinering eller rörbyte avlopp, innefattar vattenstammar samt hela värmesystemet inkl alla radiatorer i lägenheter. Detta kommer finansieras genom banklån.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 657 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för år 2021. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 Mkr, samma som föregående år. Inga amorteringar är planerade.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 179 st, varav röstberättigade medlemmar 117 st (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.

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 474	4 463	4 489	4 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 372	-882	84	435
Soliditet, %	82%	82%	84%	85%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	657	657	657	657
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	300	300	300	300
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	945	718	568	471

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	639 400	7 707 100	5 061 418	2 878 951	-881 574
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-881 574	881 574
Avsättning framtida underhåll enligt plan			536 000	-536 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-3 358 830	3 358 830	
Årets resultat					-2 372 054
Belopp vid årets utgång	639 400	7 707 100	2 238 588	4 820 207	-2 372 054

Insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 649 300 kr, skillnaden utgörs av lgh 109 och 123 som ej varit upplåtna med bostadsrätt. Insatser enl ek plan lgh 109, 4 800 kr och lgh 123, 5 100 kr.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 997 377
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	3 358 830
Avsättning till underhållsfonden enligt plan, exkl stammar	-536 000
Årets resultat	-2 372 054
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 448 153

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **2 448 153**



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF HÄSTEN I KARLSTAD

Org nr 773200-3426

Resultaträkning		
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 4 474 396	4 462 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3 367 762	311 737
Summa rörelseintäkter	4 842 158	4 774 425
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -6 067 556	-4 559 012
Övriga externa kostnader	Not 5 -355 513	-314 116
Personalkostnader och arvoden	Not 6 -235 434	-228 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -527 168	-527 169
Summa rörelsekostnader	-7 185 672	-5 628 299
Rörelseresultat	-2 343 514	-853 874
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28 540	-27 700
Summa finansiella poster	-28 540	-27 700
Resultat efter finansiella poster	-2 372 054	-881 574
Resultat före skatt	-2 372 054	-881 574
Årets resultat	-2 372 054	-881 574

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8, 13	14 865 814	15 392 982
	<u>14 865 814</u>	<u>15 392 982</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

14 866 314 15 393 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	2 080
--	---	-------

Övriga fordringar

Not 10	5 220	1 065
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	189 627	177 300
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

194 847 180 445

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	821 006	3 141 098
--------	---------	-----------

Summa kassa och bank

821 006 3 141 098

Summa omsättningstillgångar

1 015 853 3 321 543

Summa tillgångar

15 882 167 18 715 025

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 346 500	8 346 500
Fond för yttre underhåll	2 238 588	5 061 418
Summa bundet eget kapital	10 585 088	13 407 918

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 820 207	2 878 951
Årets resultat	-2 372 054	-881 574
Summa fritt eget kapital	2 448 153	1 997 377

Summa eget kapital	13 033 241	15 405 295
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 000 000	0
Leverantörsskulder		256 020	612 296
Skatteskulder		10 780	7 664
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	72 133	72 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	509 993	617 691
Summa kortfristiga skulder		2 848 926	1 309 730

Summa skulder		2 848 926	3 309 730
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		15 882 167	18 715 025
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF HÄSTEN I KARLSTAD

Org nr 773200-3426

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 ca 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 36 år. Avskrivning sker med 2 %/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.

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 underskottsavdrag uppgående till 997 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 276 752	4 276 752
	Hysesintäkt lokaler	11 376	11 376
	Hysesintäkt bilplatser	78 600	78 450
	Hysesintäkter förråd, gästrum	11 600	6 980
	Övriga hyrestillägg	41 556	37 224
	Intäkt andrahandsupplåtelse	23 218	24 002
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 044	25 117
	Övriga intäkter	1 250	2 787
		4 474 396	4 462 688

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	367 762	311 737
		367 762	311 737

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer (inkl försäkringsskador)	-867 355	-888 566
	El	-101 998	-84 745
	Uppvärmning	-566 006	-625 064
	Vatten *)	-188 987	-324 452
	Renhållning	-209 615	-202 307
	Bevakningskostnader	-57 008	-47 868
	TV, bredband	-59 004	-59 013
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 310
	Hissar serviceavtal & besiktning	-44 772	-42 173
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-330 064	-369 647
	Försäkringar	-81 076	-68 420
	Fastighetsskatt	-182 094	-175 542
	Periodiskt underhåll	-3 358 830	-1 635 155
	Övriga driftskostnader	-20 748	-33 750
		-6 067 556	-4 559 012

*) Årets vattenkostnad är lägre pga sänkt förbrukning och retroaktiv återbetalning från 2019 efter avläsning.

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 270	-12 167
	Förvaltningskostnader	-162 381	-158 494
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 455	-29 173
	Föreningsverksamhet	0	-3 926
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 651	-9 467
	Konsulter	-46 663	-12 000
	Juridisk konsult	-25 125	-8 125
	Förbrukningsinventarier	-2 078	-8 358
	Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
	Stämma och styrelse	-2 964	-4 481
	Lokalkostnad, egen	-11 376	-11 376
		-355 513	-314 116

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal, endast vicevärd		
	Arvode till styrelsen	-60 808	-69 040
	Vicevärdsarvode	-102 000	-102 000
	Övriga arvoden	-9 143	-1 088
	Revisionsarvode (fg år justering tidigare års bokföring)	-8 819	-2 969
	Sociala avgifter	-54 664	-52 905
		-235 434	-228 002

Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-527 168	-527 169
		-527 168	-527 169

Not 8	Byggnader och mark				2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader				26 302 324	25 974 591
	Årets investering byggnader				0	327 733
	Ingående anskaffningsvärde mark				1 068 688	1 068 688
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				27 371 012	27 371 012
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader				-11 978 030	-11 450 861
	Årets avskrivningar byggnader				-527 168	-527 169
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-12 505 198	-11 978 030
	Utgående bokfört värde				14 865 814	15 392 982
	Bokförda värden byggnader				13 797 126	14 324 294
	Bokförda värden mark				1 068 688	1 068 688
	Fastighetsbeteckning:					
	Hästen 8, Renen 11					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1976/77	52 800 000	40 600 000	93 400 000	93 400 000
	Lokaler		204 000	0	204 000	204 000
			53 004 000	40 600 000	93 604 000	93 604 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500
Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto				5 220	1 065
					5 220	1 065
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				104 845	81 076
	Förutbetald hisstelefon				1 530	1 342
	Förutbetald kabel-TV och bredband				13 801	13 956
	Förutbetald bevakning				13 557	12 660
	Upplupen försäkringsersättning				55 894	68 266
					189 627	177 300
Not 12	Kassa och bank					
	Swedbank				821 006	3 141 098
					821 006	3 141 098



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF HÄSTEN I KARLSTAD

Org nr 773200-3426

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3-mån	1,43%	2021-01-20	2 000 000	0
				2 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del (se även text Lån not 1)

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 000 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	14 582 000	14 582 000
varav i eget förvar	-6 720 000	-6 720 000
Summa ställda säkerheter	7 862 000	7 862 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt (på arvoden)	3 682	2 550
Medlemmars inre fond	68 451	69 529
	72 133	72 079

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	40 907	41 398
Upplupna sociala avgifter	16 709	15 677
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	104 822	113 606
Upplupna räntekostnader	5 561	5 840
Upplupen revision	12 000	11 730
Upplupen reparation	0	24 599
Upplupen fastighetsskötsel	0	3 895
Förutbetalda årsavgifter och hyror	329 994	389 110
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 836
	509 993	617 691

Karlstad den 17/4 2021

Thomas Saubach

Gunnar Fält

Christopher Björk

Fatmire Katallozi

Sylvia Michel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - 04 - 26

Håkan Persson

Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hästen i
Karlstad, org.nr. 773200-3426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hästen 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. Revisorerernas 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 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 ett 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 ometändigheterna, 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 Hästen 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 förtroende 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 ersättningsansvar 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 ersättningsansvar 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 professionell 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 26/4 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Håkan Persson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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/ianspråktagande 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 ÅRSREDOVISNINGEN

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 förhållander 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.