



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Höken i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Höken i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
149 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1255 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
117 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
363 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](https://www.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 Höken i Karlstad

Org nr 773200-1271

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, Höken 8, som stod färdigställd år 1957. Fastigheten består av ett hus och en trappuppgång med 27 bostäder på totalt 2 311 m² på Östra Torggatan 1 samt nio bostadsrättslokaler på totalt 1 290 m². Föreningen har även ett centralgarage med 11 st bilplatser på 414 m² samt förrådslokaler med hyresrätt på 64 m². Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt

Stadgar: Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Berndt Andersson, med Siv Larsson som suppleant. Föreningen var inte representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Hasse Ahlgren	ordförande	i tur att avgå
Berndt Andersson	vice ordförande	
Siv Larsson	sekreterare	i tur att avgå
Maria Andersson	vice sekreterare	i tur att avgå
Mikael Jakobsson	ledamot	i tur att avgå
Andreas Hildén	ledamot	
Gunnar Blomqvist	utsedd av HSB Värmland	
Håkan Larsson	suppleant	i tur att avgå
Lisbet Andersson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Hasse Ahlgren, Berndt Andersson, Siv Larsson och Maria Andersson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Nils Björn och Marlene Jonsson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Höken i Karlstad

Org nr 773200-1271

Revisorer: Revisorer har varit Johnny Remåker med Anna Orre Remåker som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Värmlands Fastighetsservice sköter den tekniska skötseln av fastigheten. Intern förvaltare/vicevärd Håkan Larsson.

Försäkring: Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingått.

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
ComHem	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Luftbehandlingsinstallation	2009-2010
Stamrenovering	2011
Källarrenovering	2014
55 st nya fönster, finansierade av Trafikverket pga nya järnvägsspår	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Reparationer: Årets större oförutsedda reparationer består av:
Ventilation, kostnad ca 22 000 kr.

Underhåll: Inga underhållsåtgärder har utförts under året.

Framtida underhåll: Inom de närmaste åren är det planerat att genomföra renovering

År 2022, belysning trapphus och korridor, kostnad ca 131 100 kr.

År 2024, byte av hiss, kostnad ca 1 500 000 kr.

Finansiering är planerat att ske med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en 35-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2020-11-10.

Enligt upprättad underhållsplan skall nästa stambyte genomföras år 2051 till en kostnad av 5 691 Tkr



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Höken i Karlstad

Org nr 773200-1271

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 363 kr/m² och är oförändrad från föregående år. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 2% för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 600 000 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4(2) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 45 st varav röstberättigade medlemmar 37 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	1 748	1 768	1 751	1 734
Resultat efter finansiella poster, tkr	351	107	178	169
Soliditet, %	51%	48%	46%	45%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	363	363	363	357
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 255	1 310	1 364	1 419
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	275	312	292	289

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 845		2 877 970	1 601 704	106 864
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	106 864	-106 864
Avsättning framtida underhåll enligt plan			330 100	-330 100	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			0	0	
Årets resultat					351 309
Belopp vid årets utgång	162 845	0	3 208 070	1 378 469	351 309



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	1 708 568
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-330 100
Årets resultat	351 309
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 729 778

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	1 729 778
---	------------------

* 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	1 747 788	1 768 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 381	0
Summa rörelseintäkter		1 912 169	1 768 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-877 347	-1 022 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-183 712	-140 850
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-129 059	-119 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 618	-196 618
Summa rörelsekostnader		-1 386 737	-1 479 961
Rörelseresultat		525 432	288 494
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 123	-181 630
Summa finansiella poster		-174 123	-181 630
Resultat efter finansiella poster		351 309	106 864
Resultat före skatt		351 309	106 864
Årets resultat		351 309	106 864



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8,13	8 000 449	8 197 067
	<u>8 000 449</u>	<u>8 197 067</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>8 000 949</u>	<u>8 197 567</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	2 554	29 983
--	-------	--------

Övriga fordringar

Not 10	81 550	81 546
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	66 863	64 193
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>150 967</u>	<u>175 722</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	1 936 667	1 609 868
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 936 667</u>	<u>1 609 868</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 087 635</u>	<u>1 785 590</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>10 088 583</u>	<u>9 983 157</u>
-------------------	------------------



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

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

Medlemsinsatser	162 845	162 845
Fond för yttre underhåll	3 208 070	2 877 970
Summa bundet eget kapital	3 370 915	3 040 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 378 468	1 601 704
Årets resultat	351 309	106 864
Summa fritt eget kapital	1 729 778	1 708 568

Summa eget kapital	5 100 693	4 749 384
---------------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	4 600 000
Summa långfristiga skulder		0	4 600 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 600 000	200 000
Leverantörsskulder		101 248	117 552
Skatteskulder		13 510	14 192
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	70 969	68 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	202 163	233 173
Summa kortfristiga skulder		4 987 890	633 773

Summa skulder		4 987 890	5 233 773
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		10 088 583	9 983 157
---------------------------------------	--	-------------------	------------------

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 120 år.

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

Inkomstskatter

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	838 200	838 200
	Årsavgifter lokaler	813 708	813 708
	Hysesintäkt lokaler	8 104	8 104
	Hysesintäkt garage och bilplatser	79 200	79 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 035	6 967
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare, återvunna kundfordringar	541	22 276
		1 747 788	1 768 455
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	1 797	0
	Återvunna kundfordringar och övriga ersättningar	162 584	0
		164 381	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-57 051	-85 658
	Sotning	-2 005	-1 801
	El	-67 989	-79 840
	Uppvärmning	-287 963	-326 830
	Vatten	-71 562	-68 189
	Renhållning	-58 658	-64 506
	TV, bredband, iptelefoni	-24 472	-23 888
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 300
	Serviceavtal	-14 394	-6 040
	Hissar serviceavtal & besiktning	-9 235	-11 580
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-77 953	-93 873
	Försäkringar	-38 872	-61 266
	Fastighetsskatt	-146 643	-145 239
	Periodiskt underhåll	0	-30 478
	Övriga driftskostnader	-20 549	-21 462
		-877 347	-1 022 951
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-30 478
		0	-30 478
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 778	-13 504
	Förvaltningskostnader	-72 163	-66 602
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 140	-8 737
	Föreningsverksamhet	-1 247	-2 649
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 869	-5 282
	Konsulter	-68 610	-11 383
	Förbrukningsinventarier	-1 872	-5 020
	Medlemsavgifter HSB	-18 300	-18 300
	Stämma och styrelse	-734	-9 373
		-183 712	-140 850
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-61 927	-59 697
	Vicevärdsarvode	-33 000	-30 000
	Övriga arvoden	-3 050	0
	Revisionsarvode	-4 875	-4 700
	Sociala avgifter	-26 207	-25 144
		-129 059	-119 541
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-196 618	-178 471
	Installationer	0	-18 147
	Summa avskrivningar	-196 618	-196 618

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 647 537	13 647 537
Ingående anskaffningsvärde mark	553 100	553 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 200 637	14 200 637

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 003 570	-5 825 099
Årets avskrivningar byggnader	-196 618	-178 471
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 200 188	-6 003 570

Utgående bokfört värde	8 000 449	8 197 067
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	7 447 349	7 643 967
Bokförda värden mark	553 100	553 100

Fastighetsbeteckning: Höken 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	18 200 000	15 400 000	33 600 000	33 600 000
Lokaler		6 200 000	4 606 000	10 806 000	10 806 000
		24 400 000	20 006 000	44 406 000	44 406 000

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	81 550	81 546
	81 550	81 546

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	39 015	38 872
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 672	7 309
Förutbetald fastighetsskötsel	18 014	18 012
Upplupen intäkt försäkringsersättning	1 797	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 366	0
	66 863	64 193

Not 12 Kassa och bank

Swedbank	1 936 667	1 609 868
	1 936 667	1 609 868

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		4,85%	2021-06-23	3 100 000	200 000
Swedbank		1,00%	2021-02-28	1 500 000	0
				4 600 000	200 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 600 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
Summa ställda säkerheter	7 500 000	7 500 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	33 761	33 876
Personalens källskatt	20 884	18 656
Medlemmars inre fond	16 324	16 324
	<u>70 969</u>	<u>68 856</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	175	4 700
Upplupna sociala avgifter	16 617	16 992
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 497	52 740
Upplupna räntekostnader	12 651	13 606
Upplupen revision	10 239	11 450
Upplupen reparationskostnad	0	11 081
Förutbetalda årsavgifter och hyror	113 984	118 249
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 355
	<u>202 163</u>	<u>233 173</u>

Karlstad 24 / 3 2021

Hasse Ahlgren

Berndt Andersson

Siv Larsson

Andreas Hildén

Maria Andersson

Mikael Jakobsson

Gunnar Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-01

Johnny Remåker

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Höken i Karlstad,
org.nr. 773200-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Höken 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. Revisoremas 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 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 Höken 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:

- förelagt någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsanskyldighet 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 ersättningsanskyldighet mot föreningen, eller att ett förelag 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 1 / 4 - 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Johnny Remåker
Av föreningen vald revisor