

ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsförening Hybelejen 4 i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor



Brf Hybelejen 4 i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
273 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7472 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
15%



ENERGIKOSTNAD
125 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
564 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



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Hybelejen 4 i Karlstad

Org nr 716451-1185

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med fastigheterna Karlstad Ugglan 6, 7 och 8. Föreningen har funnits sedan 1988. Någon verksamhet har dock inte bedrivits förrän från och med år 2011 då föreningen förvärvade fastigheterna. Förvärvet gjordes genom att föreningen förvärvade Fastighets AB Hybelejen som ägde alla fastigheterna. I samband med att föreningen tillträdde aktierna i bolaget köptes fastigheterna över till föreningen från bolaget. Fastigheterna består av 65 lägenheter på totalt 6 415 m² varav två hyreslägenheter och en hyreslokal, fem hyreslokaler i markplan och 24 bilplatser och tre garage. Föreningens fastigheter har adresserna Hybelejensgata 4, Bryggaregatan 2, 4 och 4a, Våxnäsgatan 1 och 3 samt Malmtorgsgatan 5 och 5a. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar antogs hos Bolagsverket 2011-11-10.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 september 2020. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Lennart Ivars	ordförande	i tur att avgå
Fredrik Eder	vice ordf och sekr	
Ludvig Friberg	ledamot	
Per Branzen	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lennart Ivars, Fredrik Eder, Ludvig Friberg och Per Branzen två i förening.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Nyeds Bruk AB. Intern förvaltare/vicevärd har Ludvig Friberg varit under året.

Försäkring: Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland där även bostadsrättstillägg ingår.





HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsförening Hybelejen 4 i Karlstad

Org nr 716451-1185

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Nyeds Bruk AB	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
COM Hem	Kabel-TV, telefoni och internetanslutning
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Fastighetens tekniska status

I samband med förvärvet av fastigheterna gjordes en teknisk genomgång av underhålls- och investeringsbehov för närmaste 11-årsperioden. Med denna som underlag beräknades sedan de kapitalinsatser som medlemmarna gjort så föreningen skulle säkerställa finansieringen av dessa underhållsarbeten. Dessutom avsätts årligen det minsta belopp som enligt stadgarna skall reserveras för framtida underhåll, 0,3% av fastigheternas taxeringsvärden.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärderna i sin helhet kommer att täckas av gjorda kapitalinsatser tillsammans med de årliga avsättningarna.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Takmålning	2015
Fönsterbyte på Ugglan 7	2015
Dräneringsarbeten av Ugglan 8	2015
Fönster på Ugglan 6 och 8	2016/2017
Underhåll och renovering av balkonger Ugglan 7	2016/2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Fastighetsbesiktning har skett löpande under 2020 i samband med underhåll.

Planerat Underhåll och Projekt:

Vi har under året slutfört installation av elinstallation i stuprör och rännor på alla fastigheter.

Ugglan 6: Inget större underhåll eller projekt

Ugglan 7: Slutfört investeringar av elinstallationer hos våra hyresgäster Mäklarhuset och Klara Café.

Ugglan 8: Påbörjat ett större projekt med byte av fönster mot innergården för alla lägenheter och trapphus.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 564 kr/m² och är en höjning med 1,5% från föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning fr.o.m. 2021-04-01 med 1,5%.

Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten, hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Avgift för internetuppkoppling, fast telefoni och kabel-tv debiteras bostadsrättshavaren som en extra avgift på avgiftsavin.



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsförening Hybelejen 4 i Karlstad

Org nr 716451-1185

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 059 363 kr. Under året har föreningen amorterat 274 384 kr.

Finansiering: Våra pågående projekt och planerade underhåll de närmaste åren är helt finansierade av föreningens nuvarande likvida medel samt framtida budgeterade resultat. Det finns ingen plan för ytterligare externa krediter under nuvarande förutsättningar.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 89 st varav röstberättigade medlemmar 62 st.

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	4 940	4 756	4 753	5 332
Resultat efter finansiella poster, tkr	-974	-879	-24	-1 298
Soliditet, %	51%	51%	51%	50%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	564	536	528	520
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	7 472	7 510	7 544	7 568
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	679	636	489	769

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 585 172	2 495 031	0	-11 122 920	-890 337
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-890 337	890 337
Avsättning framtida underhåll enligt stadgar			292 338	-292 338	
Disposition av yttre fond			-292 338	292 338	
Årets resultat					-974 214
Belopp vid årets utgång	67 585 172	2 495 031	0	-12 013 257	-974 214





HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsförening Hybelejen 4 i Karlstad

Org nr 716451-1185

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 underskott	-12 013 257
Disposition ur underhållsfonden för del av underhållskostnad	292 338
Avsättning till underhållsfonden*	-292 338
Årets resultat	-974 214
Summa fritt eget kapital att behandlas av stämman	-12 987 472

Styrelsen föreslår att balanserat underskott disponeras enligt nedan:

Balanserat underskott överföres i ny räkning	-12 987 472
---	--------------------

* Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer det minsta belopp som enligt stadgarna skall reserveras för framtida underhåll, 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde.

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	4 939 954	4 741 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 875
Summa rörelseintäkter		4 939 954	4 755 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 256 318	-3 987 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 137	-144 662
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-100 930	-94 622
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-902 777	-902 779
Summa rörelsekostnader		-5 389 162	-5 129 426
Rörelseresultat		-449 207	-373 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	42 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 505	-547 971
Summa finansiella poster		-520 505	-505 038
Resultat efter finansiella poster		-969 712	-878 607
Resultat före skatt		-969 712	-878 607
Inkomstskatt	Not 8	-4 502	-11 730
Årets resultat		-974 214	-890 337



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9, 15 103 338 903 104 140 386

Inventarier och installationer

Not 10 219 600 320 894

Summa materiella anläggningstillgångar

103 558 503 104 461 280

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 4 563 359 4 563 359

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 563 359 4 563 359

Summa anläggningstillgångar

108 121 862 109 024 639

Omsättningstillgångar

Bränslelager

0 0

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 0

Övriga fordringar

Not 12 151 359 151 359

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 174 028 157 491

Summa kortfristiga fordringar

325 387 308 850

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 3 569 256 4 084 744

Summa kassa och bank

3 569 256 4 084 744

Summa omsättningstillgångar

3 894 643 4 393 595

Summa tillgångar

112 016 505 113 418 234



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

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

Medlemsinsatser

70 080 203

70 080 203

Summa bundet eget kapital

70 080 203

70 080 203

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 013 257

-11 122 920

Årets resultat

-974 214

-890 337

Summa fritt eget kapital

-12 987 472

-12 013 257

Summa eget kapital**57 092 731****58 066 946****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

34 186 919

54 059 363

Summa långfristiga skulder

34 186 919

54 059 363

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

19 872 444

274 384

Leverantörsskulder

176 390

335 433

Skatteskulder

35 688

26 301

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

35 498

3 363

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

616 834

652 444

Summa kortfristiga skulder

20 736 854

1 291 925

Summa skulder**54 923 773****55 351 288****Summa eget kapital och skulder****112 016 505****113 418 234**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-969 712	-878 607
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	902 777	902 779
Årets inkomstskatt	-4 502	-11 730
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-71 437	12 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 537	-116 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-153 131	86 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	-241 105	-17 240
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar i fastigheter	0	-2 042 933
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 042 933
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-274 384	-250 384
Inbetalda insatser	0	684 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-274 384	434 116
Årets kassaflöde	-515 489	-1 626 057
Likvida medel vid årets början	4 084 745	5 710 802
Likvida medel vid årets slut	3 569 256	4 084 745

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 besömning 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 100 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 90 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen. Avsättning 0,3% av taxeringsvärdet.

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 621 069	3 564 974
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-108
	Hysesintäkt bostäder	253 320	198 390
	Hysesintäkt lokaler	776 510	692 288
	Hysesintäkt garage och bilplatser	159 222	152 833
	Hysesintäkt övrigt	0	1 500
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	118 500	117 485
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 164	12 539
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 169	2 082
		4 939 954	4 741 983
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	13 875
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-393 068	-1 001 930
	El	-129 064	-159 044
	Uppvärmning	-629 877	-728 096
	Vatten	-143 377	-133 853
	Renhållning	-110 581	-103 774
	TV, bredband, iptelefoni	-113 066	-109 827
	Hissar serviceavtal & besiktning	-9 928	-14 885
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-331 899	-388 688
	Försäkringar	-142 476	-140 590
	Fastighetsskatt	-162 774	-159 342
	Periodiskt underhåll	-2 049 966	-994 531
	Övriga driftskostnader	-40 242	-52 804
		-4 256 318	-3 987 363
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-20 138	-20 138
	Förvaltningskostnader	-84 074	-87 131
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 941	-8 643
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 524	-4 040
	Konsulter	0	-13 637
	Förbrukningsinventarier	0	-7 351
	Stämma och styrelse	-2 460	-3 721
		-129 137	-144 662
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-66 800	-55 000
	Vicevärdsarvode	0	-7 000
	Övriga arvoden	-10 000	-10 000
	Sociala avgifter	-24 130	-22 622
		-100 930	-94 622
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-801 483	-801 484
	Maskiner och inventarier	-101 294	-101 295
	Summa avskrivningar	-902 777	-902 779
Not 8	Inkomstskatt		
	Nordea Stabil, Nordea Stratega 30 och Nordea Stratega Ränta	-4 502	-11 730

Not 9, 15 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 226 280	75 872 280
Årets investering byggnader	0	354 000
Ingående anskaffningsvärde mark	33 544 500	33 544 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 770 780	109 770 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 630 394	-4 828 910
Årets avskrivningar byggnader	-801 483	-801 484
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 431 877	-5 630 394
Utgående bokfört värde	103 338 903	104 140 386
Bokförda värden byggnader	69 794 403	70 595 886
Bokförda värden mark	33 544 500	33 544 500

Fastighetsbeteckning: Ugglan 6, Ugglan 7, Ugglan 8 i Karlstad

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1929, 1959, 1989	50 200 000	40 400 000	90 600 000	90 600 000
Lokaler		3 916 000	2 930 000	6 846 000	6 846 000
		54 116 000	43 330 000	97 446 000	97 446 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	1 012 954	1 366 954
Omklassificering till byggnad	0	-556 392
Utgående anskaffningsvärden	1 012 954	1 012 954
Ingående avskrivningar	-692 060	-793 157
Årets avskrivningar	-101 294	-101 295
Omklassificering till byggnad	0	202 392
Utgående avskrivningar	-793 354	-692 060
Utgående bokfört värde	219 600	320 894

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Nordea Stabil	942 933	942 933
Nordea Stratega 30	1 360 426	1 360 426
Nordea Stratega Ränta	2 260 000	2 260 000
	4 563 359	4 563 359
Marknadsvärde		
Nordea Stabil	1 164 577	1 163 376
Nordea Stratega 30	1 871 627	1 830 370
Nordea Stratega Ränta	2 325 709	2 266 203
	5 361 913	5 259 949

Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	141 574	141 574
Övriga fordringar	9 785	9 785
	151 359	151 359

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	145 760	129 225
Förutbetald kabel-TV och bredband	28 268	28 266
	174 028	157 491

Not 14 Kassa och bank

Nordea PG-konto Företag	3 385 287	3 946 826
Nordea Sparkonto Företag	88 945	88 945
Handelsbanken Affärskonto	435	435
Sedbank SUS-konto	94 588	48 538
	3 569 255	4 084 744

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,13%	2024-02-21	19 629 854	110 384
Nordea		0,54%	2021-03-05	19 702 060	60 000
Nordea		1,03%	2024-01-17	14 727 449	60 000
				54 059 363	230 384

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	34 186 919
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	921 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	52 907 443

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	35 498	3 363
----------------	--------	-------

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupet revisionsarvode	25 000	25 000
Upplupna arvoden	31 717	30 917
Upplupna sociala avgifter	9 965	9 714
Upplupen fjärrvärme	86 152	96 066
Upplupen elkostnad	18 854	16 241
Upplupna räntekostnader	53 298	48 847
Upplupen revision	0	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	387 242	420 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 606	4 911
	616 834	652 444

Karlstad / ____ 2021

.....
Fredrik Eder

.....
Lennart Ivars

.....
Ludvig Friberg

.....
Per Branzén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -
Öhrlings Pricewaterhousecoopers

.....
Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4, org.nr 716451-1185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Myhr
Auktoriserad revisor