



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Hybelejen 4 i Karlstad

Org nr 716451-1185

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 17 juni 2019. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Lennart Ivars	ordförande	
Mikael Sjöqvist		i tur att avgå
Fredrik Eder	vice ordf och sekr	i tur att avgå
Oscar Carlson	ledamot	
Ludvig Friberg	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lennart Ivars, Mikael Sjöqvist, Fredrik Eder, Ludvig Friberg och Oscar Carlson två i förening.

Vicevärd: Ludvig Friberg har varit vicevärd under året.

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.

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 2019 i samband med underhåll.

Planerat Underhåll och Projekt:

Ugglan 6: Färdigställt balkonger

Ugglan 7: Bytt entrédörrar till näringsidkare. Färdigställt kontorslokaler till Mäklarhuset.

Fodrat en stam samt bytt en stam i källare. Medverkat i renoveringen av Klara's café.

Ugglan 8: Projekterat fönsterbyte innergård.

Byte av samtliga stuprännor i föreningen med innehållande elinstallation för avsmältning av is.

Tätat genomföringar på samtliga tak på alla tre fastigheter.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 536 kr/m² och är en höjning med 1,5% från föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning fr.o.m. 2020-04-01 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.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 54 333 747 kr. Under året har föreningen amorterat 250 384 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 6 (10) 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	4 756	4 753	5 332	4 610
Resultat efter finansiella poster, tkr	-879	-24	-1 298	-929
Soliditet, %	51%	51%	50%	49%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	536	528	520	512
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	7 510	7 544	7 568	7 584
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	636	489	769	532

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 917 672	1 810 531	0	-11 096 348	-26 572
Under året erlagda insatser	1 667 500	684 500			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-26 572	26 572
Avsättning framtida underhåll enligt stadgar			292 338	-292 338	
Disposition av yttre fond			-292 338	292 338	
Årets resultat					-890 337
Belopp vid årets utgång	67 585 172	2 495 031	0	-11 122 920	-890 337

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	-11 122 920
Disposition ur underhållsfonden för del av underhållskostnad	292 338
Avsättning till underhållsfonden*	-292 338
Årets resultat	-890 337
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	-12 013 256

Styrelsen föreslår att balanserat underskott disponeras enligt nedan:

Balanserat underskott överföres i ny räkning **-12 013 256**

* 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 741 983	4 752 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 875	0
Summa rörelseintäkter		4 755 858	4 752 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 987 363	-3 042 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 662	-149 671
Personalkostnader och arvode	Not 6	-94 622	-94 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-902 779	-902 779
Summa rörelsekostnader		-5 129 426	-4 189 114
Rörelseresultat		-373 569	563 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 933	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 971	-587 542
Summa finansiella poster		-505 038	-587 542
Resultat efter finansiella poster		-878 607	-23 885
Resultat före skatt		-878 607	-23 885
Inkomstskatt	Not 8	-11 730	-2 687
Årets resultat		-890 337	-26 572

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 104 140 386	104 790 262
Inventarier och installationer	Not 10 320 894	573 797
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	104 461 280	105 364 059
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 4 563 359	2 520 426
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	4 563 359	2 520 426
Summa anläggningstillgångar	109 024 639	107 884 485
Omsättningstillgångar		
Bränslelager	0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 593
Övriga fordringar	Not 12 151 359	35 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 157 491	155 968
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	308 850	192 764
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 14 4 084 744	5 710 801
<i>Summa kassa och bank</i>	4 084 744	5 710 801
Summa omsättningstillgångar	4 393 595	5 903 566
Summa tillgångar	113 418 234	113 788 051

VE
M

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

70 080 203	69 395 703
<u>70 080 203</u>	<u>69 395 703</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-11 122 920	-11 096 348
-890 337	-26 572
<u>-12 013 257</u>	<u>-11 122 920</u>

Summa eget kapital

<u>58 066 946</u>	<u>58 272 783</u>
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 15	54 059 363	54 333 747
	<u>54 059 363</u>	<u>54 333 747</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 15	274 384	250 384
	335 433	226 423
	26 301	3 671
Not 16	3 363	29 559
Not 17	652 444	671 484
	<u>1 291 925</u>	<u>1 181 521</u>

Summa skulder

<u>55 351 288</u>	<u>55 515 268</u>
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>113 418 234</u>	<u>113 788 051</u>
--------------------	--------------------

Handwritten signature

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-878 607	-23 885
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	902 779	902 779
Årets inkomstskatt	-11 730	-2 687
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	12 442	876 207
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 086	5 613
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	86 404	117 619
Kassaflöde från löpande verksamhet	-17 240	999 438
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-2 042 933	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 042 933	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-250 384	-171 310
Inbetalda insatser	684 500	1 667 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	434 116	1 496 190
Årets kassaflöde	-1 626 057	2 495 628
Likvida medel vid årets början	5 710 802	3 215 174
Likvida medel vid årets slut	4 084 745	5 710 802

FE
MH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

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 91 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.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

34 593 509 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	3 564 974	3 489 540
	Arsavgiftsbortfall bostäder	-108	0
	Hysesintäkt bostäder	198 390	223 760
	Hysesintäkt lokaler	692 288	773 432
	Hysesintäkt garage och bilplatser	152 833	146 400
	Hysesintäkt övrigt	1 500	4 400
	Arsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	117 485	84 040
	Övriga intäkter i verksamheten	0	9 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 539	20 911
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 082	1 288
		4 741 983	4 752 771
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	13 875	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 001 930	-459 324
	Sotning	0	-6 352
	El	-159 044	-187 339
	Uppvärmning	-728 096	-753 672
	Vatten	-133 853	-148 618
	Renhållning	-103 774	-118 837
	TV, bredband, iptelefoni	-109 827	-85 202
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 885	-3 442
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-388 688	-324 120
	Försäkringar	-140 590	-140 550
	Fastighetsskatt	-159 342	-145 755
	Periodiskt underhåll	-994 531	-295 348
	Övriga driftskostnader	-52 804	-373 481
		-3 987 363	-3 042 041
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 138	-24 727
	Förvaltningskostnader	-87 131	-84 261
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 643	-23 903
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 040	-3 495
	Konsulter	-13 637	-6 250
	Förbrukningsinventarier	-7 351	0
	Stämma och styrelse	-3 721	-7 034
		-144 662	-149 671
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningne har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-55 000	-52 250
	Vicevärdsarvode	-7 000	-9 750
	Övriga arvoden	-10 000	-10 000
	Sociala avgifter	-22 622	-22 622
		-94 622	-94 622
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-801 484	-766 084
	Maskiner och inventarier	-101 295	-136 695
		-902 779	-902 779
Not 8	Inkomstskatt		
	Nordea Stabil och Nordea Statega 30	-11 730	-2 687

FE
AN

Not 9		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				75 872 280	75 872 280
Omklassificering från inventarie till byggnad				354 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark				33 544 500	33 544 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				109 770 780	109 416 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-4 828 910	-3 860 434
Årets avskrivningar byggnader				-801 484	-766 084
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 630 394	-4 626 518
Utgående bokfört värde				104 140 386	104 790 262
Bokförda värden byggnader				70 595 886	71 245 762
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 och 1989	50 200 000	40 400 000	90 600 000	66 000 000
Lokaler		3 916 000	2 930 000	6 846 000	5 885 000
		54 116 000	43 330 000	97 446 000	71 885 000

Not 10 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		1 366 954	1 366 954
Omklassificering till byggnad		-354 000	0
Utgående anskaffningsvärden		1 012 954	1 366 954
Ingående avskrivningar		-793 157	-656 463
Årets avskrivningar		-101 295	-136 695
Omklassificering till byggnad		202 392	1
Utgående avskrivningar		-692 060	-793 157
Utgående bokfört värde		320 894	573 797
Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.			

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Nordea Stabil		942 933	1 160 000
Nordea Stratega 30		1 360 426	1 360 426
Nordea Stratega Ränta		2 260 000	0
		4 563 359	2 520 426
Marknadsvärde			
Nordea Stabil		1 163 376	1 312 081
Nordea Stratega 30		1 830 370	1 658 685
Nordea Stratega Ränta		2 266 203	0
		5 259 949	2 970 765

Not 12 Övriga fordringar			
Skattekonto		141 574	25 418
Övriga fordringar		9 785	9 785
		151 359	35 203

FC
AM

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	129 225	128 842
Förutbetald kabel-TV och bredband	28 266	27 126
	157 491	155 968

Not 14 Kassa och bank

Nordea PG-konto Företag	3 946 826	5 571 921
Nordea Sparkonto Företag	88 945	88 945
Handelsbanken Affärskonto	435	435
Swedbank SUS-konto	48 538	49 500
	4 084 744	5 710 801

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,25%	2020-02-12	14 787 449	60 000
Nordea		1,13%	2024-02-21	19 740 238	110 384
Nordea		0,71%	2020-03-05	19 806 060	104 000
				54 333 747	274 384

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	54 059 363
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 097 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	52 961 827

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

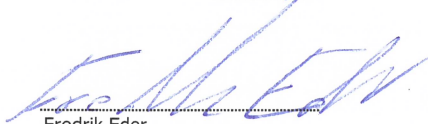
Mervärdeskatt	3 363	29 559
---------------	-------	--------

FE
m

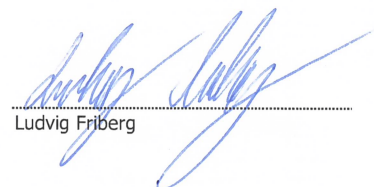
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupet revisionsarvode	25 000	25 000
Upplupna arvoden	30 917	30 917
Upplupna sociala avgifter	9 714	9 714
Upplupen fjärrvärme	96 066	107 500
Upplupen elkostnad	16 241	22 527
Upplupna räntekostnader	48 847	41 869
Upplupen revision	0	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	420 748	305 307
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 911	128 650
	652 444	671 484

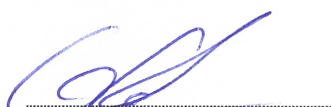
Karlstad 25/6 2020


Fredrik Eder

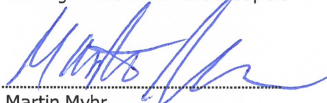

Lennart Ivars


Ludvig Friberg


Mikael Sjöqvist


Oscar Carlson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-06-25
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 misstag, 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. 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 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 en 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Hybelejen 4 för år 2019 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:

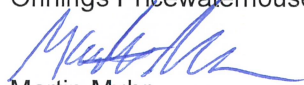
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 25 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Martin Myhr
Auktoriserad revisor