



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

brf.ingenjoren@hotmail.com



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
148 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1454 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
112 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSAVGIFT
512 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningsens 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

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

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, Ingenjören 1, som stod färdigställd år 1957. Fastigheten består av 3 bostadshus med sammanlagt 3 trappuppgångar och har adress Ulvsbygatan 29-33. Föreningens 115 bostäder fördelas på 7 576 m². Dessutom ingår 1 st bostadsrättslokal, 2 st uthyrningslokaler, 15 garage samt 54 parkeringsplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har under året antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5, med tillägg för möjlighet till förhöjd årsavgift för balkonger.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. En extra föreningsstämma hölls den 3 september 2020 där man fastställde tillägget under §11 Insats och årsavgifter gällande möjlighet till förhöjd årsavgift för balkonger. Under verksamhetsåret har 19 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande Cecilia Norberg med övriga i styrelsen som suppleanter. Föreningen var inte närvarande vid HSB Värmlands fullmäkte möte den 15 juni 2020.

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

Cecilia Norberg	ordförande	
Rolf Karlsson	vice ordförande	i tur att avgå
Linda Månsson	sekreterare	i tur att avgå
Jenny Nilman	ledamot	i tur att avgå
Ulla Jansson	ledamot	
Maude Adolfsson	ledamot	
Albin Pettersson	ledamot	i tur att avgå
Lars Nordgren	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Maude Adolfsson, Rolf Karlsson, Cecilia Norberg samt Ulla Jansson, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Valberedning: Valberedningen har bestått av Lars Persson och Mona Andersson.

Revisorer: Revisorer har varit Loreine Mattsson med Ann-Katrin Jonsson 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. Intern förvaltare/vicevärd har Mats Mattsson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
Telia**	** TV, Bredband, Telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

** Dessa tjänster ryms inom nuvarande medlemsavgift och innebär en förbättring och besparing för de enskilda medlemmarna.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasadtvätt	2016
Fönsterbyte	2012
Takomläggning	2011
Belysning parkering	2017
Monterat vakumavgasare	2017
Byte av radiatorventiler och termostater	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har ej utförts under 2020.

Reparationer: Större oförutsedda reparationer som ägt rum under året är bl a skador efter inbrott, självrisk samt diverse reparationer hissar.

Underhåll: Under året har större underhåll utförts:

Fortsatt byte av radiatorventiler och termostater	kostnad ca 280 tkr
Byte av 5 st ventilationsfläktar	kostnad ca 234 tkr
Byte frekvensomvandlare hiss	kostnad ca 50 tkr



Framtida underhåll: Balkongutbyggnad & inglasning, kostnad beroende på åtgärd 10 000 tkr upp till 25 000 tkr. Frågan kring ombyggnad och inglasning av balkonger har behandlats i Hyres och arrendenämnden i Göteborg. Nämnden godkände den extra föreningsstämmans beslut om inglasning och renovering av balkonger. Renovering butikslokal utvändigt. Belysning i trapphus. Fasadvätt i samband med balkongåtgärd samt renovering socklar, betong.

Total kostnad för ovan planerat framtida underhåll beräknas finansieras med nya lån ca 29 000 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast i november 2019. Ny revidering beräknas ske under våren 2021.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte, inkl ytskikt badrum och värmeledningar genomföras år 2036 till en kostnad av 36 048 tkr i 2019 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 512 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2021. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 317 809 kr. Under året har föreningen amorterat 316 024 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 12 (14) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 153 st varav röstberättigade medlemmar 115 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	4 208	4 222	4 129	4 109
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123	-1 125	413	329
Soliditet, %	28%	26%	32%	30%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	512	512	512	512
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 454	1 495	1 535	1 576
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	406	528	338	333



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	247 350		4 616 935	1 157 724	-1 125 220
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-1 125 220	1 125 220
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			510 000	-510 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-601 454	601 454	
Årets resultat					-123 319
Belopp vid årets utgång	247 350	0	4 525 481	123 958	-123 319

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	32 504
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	601 454
Avsättning till underhållsfonden *	-510 000
Årets resultat	-123 319
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	639

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **639**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan.

Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 593 tkr exklusive stammar och överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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	4 208 210	4 222 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 364	0
Summa rörelseintäkter		4 248 574	4 222 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 884 234	-3 847 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 792	-419 732
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-277 073	-262 875
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-673 929	-673 849
Summa rörelsekostnader		-4 233 028	-5 203 922
Rörelseresultat		15 546	-981 898
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 865	-143 322
Summa finansiella poster		-138 865	-143 322
Resultat efter finansiella poster		-123 319	-1 125 220
Resultat före skatt		-123 319	-1 125 220
Årets resultat		-123 319	-1 125 220



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

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

Byggnader och mark

Not 8,13	15 152 636	15 826 565
	<u>15 152 636</u>	<u>15 826 565</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>15 153 136</u>	<u>15 827 065</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	1 615	352
--	-------	-----

Övriga fordringar

Not 10	15 616	15 878
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	73 529	65 773
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>90 760</u>	<u>82 003</u>
---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	1 792 227	2 763 586
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 792 227</u>	<u>2 763 586</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 882 988</u>	<u>2 845 589</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>17 036 124</u>	<u>18 672 654</u>
-------------------	-------------------



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

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

Medlemsinsatser	247 350	247 350
Fond för yttre underhåll	4 525 481	4 616 935
Summa bundet eget kapital	4 772 831	4 864 285

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	123 958	1 157 724
Årets resultat	-123 319	-1 125 220
Summa fritt eget kapital	639	32 504

Summa eget kapital	4 773 470	4 896 788
---------------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 726 785	11 317 809
Summa långfristiga skulder		8 726 785	11 317 809

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 591 024	316 024
Leverantörsskulder		126 135	138 847
Skatteskulder		10 936	14 396
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	220 194	209 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	587 581	1 779 356
Summa kortfristiga skulder		3 535 870	2 458 057

Summa skulder		12 262 655	13 775 866
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		17 036 124	18 672 654
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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. Ursprunglig byggnad har skrivits av enligt en rak plan på 40 år och är fullt avskriven.

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

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter 2,0/6,7%/år.

Markanläggning 3,3-10%/år.

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.

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.

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	3 876 480	3 876 480
	Årsavgifter lokaler	106 800	106 800
	Hysesintäkt bostäder	28 980	28 980
	Hysesintäkt lokaler	8 268	8 268
	Hysesintäkt garage och bilplatser	155 410	154 830
	Hysesintäkt övrigt	24 380	18 780
	Avsatt till inre fond	-13 020	-13 020
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 627	30 648
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 286	10 259
		4 208 210	4 222 025
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	40 364	0
		40 364	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-272 169	-273 863
	El	-105 282	-147 275
	Uppvärmning	-626 531	-693 130
	Vatten	-137 125	-253 559
	Renhållning	-86 012	-72 835
	Bevakningskostnader	-4 904	-4 680
	TV, bredband, iptelefoni	-295 641	-274 182
	Serviceavtal	-12 677	-2 365
	Hissar serviceavtal & besiktning	-19 299	-19 001
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-441 823	-518 353
	Försäkringar	-59 521	-58 180
	Fastighetsskatt	-173 755	-167 775
	Periodiskt underhåll	-601 454	-1 347 793
	Övriga driftskostnader	-48 042	-14 475
		-2 884 234	-3 847 466
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-196 568	-994 511
	Underhåll lokaler	-1 718	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-45 094
	Underhåll installationer	0	-130 500
	Underhåll huskropp utvändigt	-403 168	-134 063
	Underhåll mark och utemiljö	0	-39 975
	Underhåll övrigt	0	-3 650
		-601 454	-1 347 793
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 234	-10 535
	Förvaltningskostnader	-213 055	-308 591
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 544	-28 788
	Föreningsverksamhet	-2 218	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 302	-1 925
	Konsulter	-36 425	-16 713
	Förbrukningsinventarier	-40 757	-494
	Medlemsavgifter HSB	-51 450	-51 450
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-17 008	0
	Stämma och styrelse	0	-1 236
	Arrende, hyra, leasing	-1 800	0
		-397 792	-419 732
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-138 983	-132 631
	Löner för anställda	-5 000	0
	Vicevärdsarvode	-58 792	-57 608
	Övriga arvoden	-10 400	-500
	Övriga personalkostnader	-5 550	-3 600
	Revisionsarvode	-5 913	-6 089
	Sociala avgifter	-52 436	-62 447
		-277 073	-262 875
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-565 538	-565 457
	Markanläggningar	-108 391	-108 392
	Summa avskrivningar	-673 929	-673 849

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				29 524 933	29 524 933
Ingående anskaffningsvärde mark				525 400	525 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				2 913 068	2 913 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				32 963 401	32 963 401
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-15 608 756	-15 043 299
Årets avskrivningar byggnader				-565 538	-565 457
Ingående avskrivningar markanläggningar				-1 528 080	-1 419 688
Årets avskrivningar markanläggningar				-108 391	-108 392
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-17 810 765	-17 136 836
Utgående bokfört värde				15 152 636	15 826 565
Bokförda värden byggnader				13 350 639	13 916 177
Bokförda värden mark				525 400	525 400
Bokförda värden markanläggningar				1 276 597	1 384 988
Fastighetsbeteckning:		Ingenjören 1			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	53 000 000	28 000 000	81 000 000	81 000 000
Lokaler		517 000	425 000	942 000	942 000
		53 517 000	28 425 000	81 942 000	81 942 000
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				15 616	15 878
				15 616	15 878
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				20 033	19 456
Förutbetald kabel-TV och bredband				52 289	45 091
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				1 207	1 226
				73 529	65 773
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken				1 792 227	2 763 586
				1 792 227	2 763 586

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,21%	2021-09-30	2 300 000	25 000
Stadshypotek		1,25%	2022-01-30	4 855 309	146 024
Stadshypotek		1,17%	2024-06-30	2 697 500	65 000
Stadshypotek		1,12%	2023-07-30	645 000	60 000
Stadshypotek		0,90%	2023-10-30	820 000	20 000
				11 317 809	316 024

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 726 785**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,13%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 264 096
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 737 689
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

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

Ställda säkerheter

Parter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	15 461 000	15 461 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 461 000	15 461 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 063	1 648
Medlemmars inre fond	216 006	207 786
Övriga kortfristiga skulder	2 125	0
	220 194	209 434

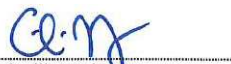
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	90 492	78 450
Upplupna sociala avgifter	24 326	26 218
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	102 333	114 746
Upplupna räntekostnader	13 753	14 581
Upplupen revision	11 019	10 535
Upplupen fastighetsförvaltning	4 049	27 481
Upplupna reparationskostnader		35 041
Upplupna underhållskostnader	0	1 128 574
Förutbetalda årsavgifter och hyror	338 881	316 493
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 728	27 237
	587 581	1 779 356

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Balkongutbyggnad och inglasning är planerat för år 2021 till en kostnad på 10 000 tkr upp till 25 000 tkr
 beroende på åtgärd. Finansieras genom upphandling av nya lån.

Karlstad den 19/4 2021


 Cecilia Norberg


 Albin Pettersson


 Jenny Nilman


 Ulla Jansson


 Linda Månsson


 Maude Adolfsson


 Rolf Karlsson


 Lars Nordgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-26


 Loreine Mattsson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i
Karlstad, org.nr.773200-1347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ingenjören 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvakta revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Ingenjören 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 fortlopande 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 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 26 14 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Loreine Mattsson
Av föreningen vald revisor