



Hemsida: www.hsb.se/cvarmland/lotsen

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lotsen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
192 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2759 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
133 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
586 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

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad

Org nr 716411-2893

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad

Org nr 716411-2893

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, Kronolotsen 1, som stod färdigställd år 1983. Marken innehas med tomträtt. Fastigheten består av 117 bostäder på totalt 9 922,5 m² på Trumpetgatan 1-41 och Flöjtgatan 2-212. Föreningen har även 30 lokaler (inkl. förråd) yta 78m², 74 garage och 75 bilplatser. 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 antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011 version fem bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Sara Davoudi	ordförande	
Urban Nyqvist	vice ordförande	
Birgitta Bäck-Karlsson	sekreterare	i tur att avgå
Eva Westberg	ledamot	
Lars Rahm	ledamot	i tur att avgå
Erik Glenne	ledamot	i tur att avgå
Madeleine Wiker	suppleant, vice sekreterare	i tur att avgå
Dara Qasim Dara	suppleant	i tur att avgå
Kerstin Olsson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Sara Davoudi, Urban Nyqvist, Birgitta Bäck-Karlsson och Malin Schindelar, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Leif Jonsson sammankallande samt Conny Fransson och Bengt Johansson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad

Org nr 716411-2893

Revisorer: Revisorer har varit Lisbeth Jansson vald av föreningen med IngaLill Dohnér som suppleant samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln sköts av Värmlands Fastighetsservice. Intern förvaltare/vicevärd har Malin Schindelar varit under året.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning samt Energioptimering
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv och bredband
Folksam Försäkring	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Passagesystem tvättstuga	2012
Byte av tak	2013
Renovering tvättstuga	2015
Renovering av takfläktar	2016
Renovering av gatu/parkeringsbelysning	2016
Byte av fönster	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-29.

Reparationer: Inga större reparationer under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Föreningen har startat byte av tak som beräknas vara klart under 2021.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland 2016-09-19. Uppdaterad senast 2020-09-29.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 586 kr/m². Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 4% från 1 januari 2021. Månadsavgiften innefattar värme, vatten samt TV och bredband. Hushållsel betalar var och en direkt till leverantör.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 585 081kr. Under året har föreningen amorterat 835 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 155 st varav röstberättigade medlemmar 118 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	5 951	5 952	5 899	5 792
Resultat efter finansiella poster, tkr	-645	-6 960	1 211	1 226
Soliditet, %	13%	15%	34%	32%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	586	586	585	574
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 759	2 842	2 118	2 197
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	502	1 165	327	310

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	954 900		1 471 361	9 852 727	-6 960 017
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-6 960 017	6 960 017
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 849 622	-1 849 622	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 964 448	1 964 448	
Årets resultat					-645 356
Belopp vid årets utgång	954 900		1 356 535	3 007 536	-645 356



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	2 892 710
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 964 448
Avsättning till underhållsfonden*	-1 849 622
Årets resultat	-645 356
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 362 179

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 362 179
---	------------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive 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	5 950 855		5 951 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		56 620
Summa rörelseintäkter		5 950 855		6 008 300
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-4 668 560		-11 254 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-583 759		-419 386
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-350 754		-302 122
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-599 573		-577 532
Summa rörelsekostnader		-6 202 647		-12 553 610
Rörelseresultat		-251 792		-6 545 310
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 410		4 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 974		-419 056
Summa finansiella poster		-393 564		-414 708
Resultat efter finansiella poster		-645 356		-6 960 017
Årets resultat		-645 356		-6 960 017



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

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

Byggnader och mark

Not 8, 15 29 212 141 29 807 031

Inventarier och installationer

Not 9 35 123 39 806

Summa materiella anläggningstillgångar

29 247 264 29 846 837

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

29 247 764 29 847 337

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 830 1 163

Övriga fordringar

Not 11 201 140

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 226 750 216 340

Summa kortfristiga fordringar

229 781 217 643

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 3 748 475 1 142 065

Summa kortfristiga placeringar

3 748 475 1 142 065

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 2 468 273 4 758 384

Summa kassa och bank

2 468 273 4 758 384

Summa omsättningstillgångar

6 446 529 6 118 092

Summa tillgångar

35 694 293 35 965 429

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	954 900	954 900
Fond för yttre underhåll	1 356 535	1 471 361
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 311 435</u>	<u>2 426 261</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 007 535	9 852 727
Årets resultat	-645 356	-6 960 017
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 362 179</u>	<u>2 892 709</u>

Summa eget kapital**4 673 614** **5 318 970****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>26 705 081</u>	<u>27 600 081</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>26 705 081</u>	<u>27 600 081</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		880 000	820 000
Leverantörsskulder		1 516 955	280 768
Skatteskulder		36 818	87 362
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 108 741	1 148 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	773 084	710 125
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 315 598</u>	<u>3 046 377</u>

Summa skulder**31 020 679** **30 646 458****Summa eget kapital och skulder****35 694 293** **35 965 429**

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 90 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 52 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5 %/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 20 % på anskaffningskostnaden.

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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 508 170 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 810 748	5 810 748
	Hysesintäkt lokaler	12 726	14 718
	Hysesintäkt garage och bilplatser	300 625	262 284
	Hysesintäkt övrigt	35 068	33 045
	Avsatt till inre fond	-231 985	-231 985
	Övriga intäkter i verksamheten	0	39 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 573	23 479
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 100	391
		5 950 855	5 951 680
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	56 620
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-291 109	-106 155
	El	-94 207	-88 741
	Uppvärmning	-855 427	-962 744
	Tomträttsavgäld	-194 676	-194 676
	Vatten	-384 830	-363 502
	Renhållning	-139 641	-141 602
	TV, bredband, iptelefoni	-197 007	-196 988
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-51 124	-82 171
	Försäkringar	-111 511	-97 345
	Fastighetsskatt	-336 860	-330 728
	Periodiskt underhåll	-1 964 448	-8 642 468
	Övriga driftskostnader	-47 721	-47 451
		-4 668 560	-11 254 570
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 601	-11 424
	Förvaltningskostnader	-349 094	-319 503
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 711	-13 507
	Föreningsverksamhet	-1 402	-3 956
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 070	-5 513
	Konsulter	-129 627	0
	Förbrukningsinventarier	0	-9 832
	Medlemsavgifter HSB	-52 725	-52 725
	Stämma och styrelse	-2 530	-2 926
		-583 759	-419 386
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-135 866	-118 256
	Löner för anställda	-70 723	-54 100
	Vicevärdsarvode	-54 000	-54 000
	Övriga arvoden	-22 596	-18 654
	Övriga personalkostnader	-821	-139
	Revisionsarvode	-8 175	-6 825
	Sociala avgifter	-58 573	-50 149
		-350 754	-302 122
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-594 890	-572 849
	Maskiner och inventarier	-4 683	-4 683
	Summa avskrivningar	-599 573	-577 532

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 41 234 328 41 234 328

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar 281 834 281 834

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 41 516 162 41 516 162

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader -11 427 297 -10 854 448

Årets avskrivningar byggnader -594 890 -572 849

Ingående avskrivningar markanläggningar -281 834 -281 834

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -12 304 021 -11 709 131

Utgående bokfört värde

29 212 141 29 807 031

Bokförda värden byggnader 29 212 141 29 807 031

Fastighetsbeteckning: Kronolotsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	23 199 000	10 260 000	33 459 000	33 459 000
Bostäder hyreshus	1983	36 000 000	11 400 000	47 400 000	47 400 000
		59 199 000	21 660 000	80 859 000	80 859 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden 46 830 79 579

Årets försäljning, utrantering 0 -32 749

Utgående anskaffningsvärden 46 830 46 830

Ingående avskrivningar -7 024 -35 090

Årets avskrivningar -4 683 -4 683

Årets försäljning, utrantering 0 32 749

Utgående avskrivningar -11 707 -7 024

Utgående bokfört värde

35 123 39 806

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto 201 140

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring 117 487 107 080

Förutbetald kabel-TV och bredband 47 813 47 810

Förutbetald tomträttsavgift 48 669 48 669

Förutbetald fastighetsskötsel 12 781 12 781

226 750 216 340

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB-konto Brf	rörlig		3 748 475	1 142 065

Not 14 Kassa och bank

Swedbank 2 468 273 4 758 384



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF LOTSEN I KARLSTAD

Org nr 710411-2093

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,61%	2024-01-12	10 305 080	240 000
SBAB		0,78%	2025-11-14	9 590 001	460 000
SBAB		1,23%	2022-01-12	4 840 000	80 000
SBAB		1,08%	2023-05-10	2 850 000	100 000
				27 585 081	880 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 585 081**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,17%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 520 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 185 081
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	38 165 000	38 165 000
Summa ställda säkerheter	38 165 000	38 165 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	400	600
Personalens källskatt	4 380	1 650
Medlemmars inre fond	1 103 961	1 145 872
	1 108 741	1 148 122

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	80 458	71 962
Upplupna sociala avgifter	20 680	15 749
Upplupen revision	11 400	11 424
Upplupen stämмоvald revisor	7 500	6 825
Förutbetalda årsavgifter och hyror	507 794	451 903
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 252	152 262
	773 084	710 125

Karlstad / 11/5 2021

Sara Davoudi

Erik Glenne

Eva Westberg

Kerstin Olsson

Lars Rahm

Birgitta Bäck-Karlsson

Urban Nyqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-25

Lisbeth Jansson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av IISD Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad,
org.nr. 716411-2893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lotsen 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 föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har 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. Risker 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 Lötisen 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:

- 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 förelagot är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 25 15 2021


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Lisbeth Jansson
Av föreningen vald revisor