



Org Nr:

Styrelsen för HSB brf Malmtorget i Karlstad

Org.nr: 769615-6582

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

HSB Brf Malmtorget i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
419 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6405 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
150 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSAVGIFT
809 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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Malmtorget i Karlstad

Org nr 769615-6582

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 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Staren 7, som stod färdigställd år 1957. Fastigheten består av 20 bostäder på totalt 1 390 m² i 1 trappuppgångar på Malmtorgsgatan 12. Föreningen har även 7 st bilplatser och 6 st garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen ha antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011 version 5 för bostadsrättsförening.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2020. Under verksamhetsåret har 4 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representant i HSB:s fullmäktige utsågs Lars Forsgren med Erik Gustafsson som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Lars Forsgren	ordförande	
Erik Gustafsson	vice ordförande	i tur att avgå
Lena Ahlbom Barrefors	sekreterare	
Nicole de Bouczan	ledamot	i tur att avgå
Brithe Ripa	ledamot	
Johan Green	ledamot	utsedd av HSB

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lars Forsgren, Birthe Ripa, Lena Ahlbom Barrefors och Erik Gustafsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Anna Källström.

Revisorer: Revisor har varit Kjell Gustafsson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärd har Lars Forsgren varit under året.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Gruppanslutning kabel-tv samt bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ventilation	2009
Byte av lägenhetsdörrar	2011
Hiss	2015
Bastecsystem	2015
Fönsterbyte	2018
Tvättstuga	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Föreningen har utfört målning av garage till en kostnad av 70 000 kr samt bytt källardörr till en kostnad av 20 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2015-11-02 och som är uppdaterad 2018-11-12.

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmast 5 års perioden bestå av OVK besiktning till en kostnad av 10 000 kr, målning av tak till en kostnad av 250 000 kr samt installation för återvinning av ventilation till en kostnad av 300 000 kr. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 809 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 902 400 kr. Under året har föreningen amorterat 213 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Malmtorget i Karlstad

Org nr 769615-6582

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 (1) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25 st varav röstberättigade medlemmar 21 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt (tkr)

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	1 223	1 224	1 228	1 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	124	67	-400	183
Soliditet, %	48%	47%	46%	46%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	812	812	812	812
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	6 405	6 559	6 677	6 848
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	299	331	373	352

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 250 000	585 203	212 500	-752 255	66 789
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				66 789	-66 789
Avsättning framtida underhåll enligt plan			168 000	-168 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-115 387	115 387	
Årets resultat					123 783
Belopp vid årets utgång	8 250 000	585 203	265 113	-738 079	123 783

Resultatdisposition

Från och med år 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avästtning 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.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-685 466
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	115 387
Avsättning till underhållsfonden enl plan	-168 000
Årets resultat	123 783
Summa ansamlad förlust behandlas av stämman	-614 296
Balanserat resultat	-614 296
	-614 296

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan som uppgår till 306 000 kr. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen överstiger det fria egna kapitalet. Det egna kapitalet är negativt och därav sker inte full avsättning till underhållsfonden.

Ytterligare upplysning vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 223 456	1 224 271
Summa rörelseintäkter		1 223 456	1 224 271

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-366 252	-385 151
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 448	-98 002
Underhåll enligt plan	Not 5	-115 387	-10 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-49 169	-74 445
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 242	-337 767
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-84 642
Summa rörelsekostnader		-988 497	-990 507

Rörelseresultat

234 958 233 764

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 350	-166 775
Övriga finansiella poster	Not 9	-825	-200
Summa finansiella poster		-111 175	-166 975

Årets resultat

123 783 66 789

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10, 14	16 458 594	16 801 836
	<u>16 458 594</u>	<u>16 801 836</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

16 459 094	16 802 336
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

700	700
-----	-----

Övriga kortfristiga fordringar

1 090	38 093
-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	33 610	23 091
	<u>35 400</u>	<u>61 884</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Bank

Not 13	1 119 643	919 459
	<u>1 119 643</u>	<u>919 459</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 155 043	981 343
------------------	----------------

Summa tillgångar

17 614 137	17 783 679
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	8 250 000	8 250 000
Upplåtelseavgifter	585 203	585 203
Fond för yttre underhåll	265 113	212 500
Summa bundet eget kapital	9 100 316	9 047 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-738 079	-752 255
Årets resultat	123 783	66 789
Summa fritt eget kapital	-614 296	-685 466

Summa eget kapital

8 486 020	8 362 237
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 688 800	8 902 400
Summa långfristiga skulder		8 688 800	8 902 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		213 600	213 600
Medlemmarnas inre fond	Not 15	26 334	39 296
Leverantörsskulder		46 837	120 923
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 555	1 122
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 104	703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	144 887	143 398
Summa kortfristiga skulder		439 317	519 042

Summa skulder

9 128 117	9 421 442
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

17 614 137	17 783 679
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Förvärv av fastighet

Förvärvet redovisas därefter i enlighet med FARSRS RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Grundborgen GHWSX för 16 500 000 kr. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen för 3 730 630 kr. I enlighet med FAR SRS RedU 9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning av investeringen i aktier om det är uppenbart att det är en återbetalning. Posten aktier i dotterbolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas i enlighet med RedU9. Det innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 17 457 851 kr. Värdet är därmed enligt ekonomisk plan. Om föreningen skulle sälja uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden 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.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 125 000	1 125 000
	Hysesintäkt lokaler	21 965	21 607
	Hysesintäkt garage och bilplatser	53 917	54 204
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 312	2 093
	Övriga fakturerade kostnader	0	428
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19 262	20 939
		1 223 456	1 224 271
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-5 849	-25 544
	El	-37 175	-41 763
	Uppvärmning	-123 159	-145 884
	Vatten	-47 533	-46 632
	Renhållning	-19 615	-19 263
	TV, bredband, iptelefoni	-27 745	-20 015
	Serviceavtal	-3 625	-6 372
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 909	-6 320
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-20 680	-12 044
	Försäkringar	-18 467	-17 505
	Fastighetsskatt	-31 463	-28 820
	Övriga driftskostnader	-24 032	-14 989
		-366 252	-385 151
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 125	-9 125
	Förvaltningskostnader	-74 843	-58 971
	Kostnader överlåtelse och panter	0	-1 919
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 783	-2 532
	Konsulter	0	-8 838
	Förbrukningsinventarier	-3 197	-4 392
	Medlemsavgifter HSB	-11 500	-11 500
	Stämma och styrelse	0	-725
		-114 448	-98 002
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-3 000	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-112 387	-10 500
		-115 387	-10 500
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-7 350	-24 975
	Vicevärdsarvode	-21 000	-21 000
	Övriga arvoden	-16 106	-11 940
	Revisionsarvode	-1 000	-500
	Sociala avgifter	-3 713	-16 030
		-49 169	-74 445
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-343 242	-337 767
	Summa avskrivningar	-343 242	-337 767
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid utrangering av tvättstuga	0	-84 642
		0	-84 642
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Konto/bankavg	-825	-200
		-825	-200

Not 10		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2076		
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				14 995 633	14 886 113	
Årets investering byggnader				0	109 520	
Ingående anskaffningsvärde mark				4 094 769	4 094 769	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				19 090 402	19 090 402	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-2 288 566	-1 965 458	
Årets försäljning, utrangering byggnad				0	14 659	
Årets avskrivningar byggnader				-343 242	-337 767	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 631 808	-2 288 566	
Utgående bokfört värde				16 458 594	16 801 836	
Bokförda värden byggnader				12 363 825	12 707 067	
Bokförda värden mark				4 094 769	4 094 769	
Fastighetsbeteckning:				Staren 7		
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1957	10 200 000	8 600 000	18 800 000	18 800 000
Lokaler			208 000		208 000	208 000
			10 408 000	8 600 000	19 008 000	19 008 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14						

Not 11		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring				19 737	18 467
Förutbetald kabel-TV och bredband				13 873	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	4 624
				33 610	23 091

Not 13		Bank		2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar				1 072 556	885 488
Swedbank				47 087	33 971
				1 119 643	919 459

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,82%	2025-12-30	2 354 985	53 600
Stadshypotek		0,99%	2024-12-30	6 547 415	160 000
				8 902 400	213 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 688 800
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	854 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 834 400
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 500 000	10 500 000
Summa ställda säkerheter	10 500 000	10 500 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	39 296	45 422
Uttag	-12 962	-6 126
	26 334	39 296

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 555	1 122
	2 555	1 122

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	525	525
Arbetsgivaravgifter	178	178
Övriga kortfristiga skulder	4 401	0
	5 104	703

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 175	6 448
Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 066	79 268
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 646	57 682
	144 887	143 398

Lars Forsgren

Erik Gustafsson

Johan Green

Birthe Ripa

Lena Ahlbom Barrefors

Nicole De Bouczan

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-26

Kjell Gustafsson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Malmtorget i
Karlstad, org.nr. 769615-6582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Malmtorget 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Malmorget 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 förvärlig 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 förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 26 14 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kjell Gustafsson
Av föreningen vald revisor