



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ritaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
308 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2334 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
141 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
755 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad ort 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, Målaren 4, som stod färdigställd år 1950. Fastigheten består av 68 bostäder på totalt 3766,0 m² på adresserna Norrstrandsgatan 73, 73 A-E, Ulvsbygatan 22, 22 A-B och 24 A-B. Dessutom finns det 16 lokaler på 522 m². Föreningen har även 16 st garage. 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 normalstadgar 2011 för HSB:s Bostadsrättsföreningar version 5. Bostadsrättsföreningen har anpassat stadgarna i §11 Insats och årsavgifter, §27 Fonder, §31 Bostadsrättshavarens ansvar. 17. Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll av anordning för vattentillförsel i toalettstol. §32 Bostadsrättsföreningens ansvar. 6 Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll av anordning för vattentillförsel i toalettstol.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020. Under verksamhetsåret har 4 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Göran Engström	ordförande	i tur att avgå
Elisabeth Eriksson	vice ordförande	
Henrik Engström	sekreterare	i tur att avgå
Tage Carlsson	ledamot	i tur att avgå
Anne-Marie Eggert	ledamot	
Frida Sjöström	ledamot	
Peggy Löf	suppleant	i tur att avgå
Ann-Cathrin Karlsson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Göran Engström, Tage Carlsson, Elisabeth Eriksson och Henrik Engström, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av David Eriksson och Simon Estemark.

Revisorer: Revisorer har varit Lars-Gunnar Andersson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Värmlands Fastighetsservice AB. Intern förvaltare/vicevärd har Tage Carlsson varit.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten och avlopp
COM Hem	Tv och Bredband
Störningsjouren	Störningsannälan
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
iLOQ	Digitalt låssystem
Aimo Park	Tillsyn parkering

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Husen totalrenoverades	1986-1987
Nya tvättmaskiner Wascator	2001
Miljöstation	2010
Ombyggnad av två lokaler till lägenheter	2013
Injustering av värmen, byte termostater i lägenheter	2014
Anslutning av Elysator till värmesystemet	2014
Nya tvättmaskiner	2017
Byte entréportar Ulvsbygatan 24 och 22	2018-2019
Bytt till Led lampor trapphus, vindar, källare och ute	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-04.

Reparationer: Inga större reparationer under året.



Underhåll: Relining Norrstrandsg 73 A-D, kostnad 888 tkr. Renovering entréhall till vicevärds-kontor, kostnad 48 tkr. Portar Ulvsbyg 22 och 24 samt Norrstrandsg 73, kostnad 289 tkr samt byte lås Norrstrandsg 73 A-B samt boende i C- D, kostnad 35 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2013-10-17 och är uppdaterad 2020-01-06.

Övernattningsrummet har hyrts ut för 40 övernattningar under året.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 755 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om 2% avgiftshöjning för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar värme och vatten samt TV och bredband via Com Hem. Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 833 847 kr. Under året har föreningen amorterat 350 000 kr. Amorteringstakten kan sägas motsvara 28 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 8 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 79 st varav röstberättigade medlemmar 69 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	3 149	3 085	3 068	3 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	-377	378	599	381
Soliditet, %	49%	50%	48%	42%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	755	755	755	755
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 334	2 417	2 500	2 771
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	655	457	435	440



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ritaren i Karlstad

Org nr 716411-1796

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 240 188	1 956 955	5 721 083	1 097 437	377 675
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				377 675	-377 675
Avsättning framtida underhåll enligt plan			102 778	-102 778	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 262 654	1 262 654	
Årets resultat					-377 258
Belopp vid årets utgång	2 240 188	1 956 955	4 561 207	2 634 987	-377 258

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	1 475 112
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 262 654
Avsättning till underhållsfonden*	-102 778
Årets resultat	-377 258
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 257 729

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **2 257 729**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl 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	3 148 717	3 084 697
Summa rörelseintäkter		3 148 717	3 084 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 662 052	-1 828 387
Övriga externa kostnader	Not 4	-185 315	-202 556
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-97 803	-97 356
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-412 514	-404 661
Summa rörelsekostnader		-3 357 684	-2 532 960
Rörelseresultat		-208 967	551 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		528	535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 819	-174 596
Summa finansiella poster		-168 291	-174 061
Resultat efter finansiella poster		-377 258	377 675
Årets resultat		-377 258	377 675

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	18 089 866	18 502 380
och 13	<u>18 089 866</u>	<u>18 502 380</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

18 090 366	18 502 880
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	20 455	0
Not 9	2 401	2 401
Not 10	<u>182 857</u>	<u>172 943</u>
	205 713	175 344

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 11	<u>1 071 206</u>	<u>1 070 678</u>
	1 071 206	1 070 678

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 12	<u>2 907 217</u>	<u>2 823 221</u>
	2 907 217	2 823 221

Summa omsättningstillgångar

4 184 136	4 069 243
------------------	------------------

Summa tillgångar

22 274 502	22 572 123
-------------------	-------------------

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

Medlemsinsatser	4 197 144	4 197 144
Fond för yttre underhåll	4 561 207	5 721 083
Summa bundet eget kapital	8 758 351	9 918 227

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 634 988	1 097 437
Årets resultat	-377 258	377 675
Summa fritt eget kapital	2 257 730	1 475 112

Summa eget kapital**11 016 080 11 393 338****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 296 347	9 833 847
Summa långfristiga skulder		3 296 347	9 833 847

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 537 500	350 000
Leverantörsskulder		642 805	231 343
Skatteskulder		17 494	12 494
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	423 018	398 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	341 257	352 178
Summa kortfristiga skulder		7 962 074	1 344 938

Summa skulder**11 258 421 11 178 785****Summa eget kapital och skulder****22 274 502 22 572 123**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

En ny 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.

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 80 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 45 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.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 887 tkr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 842 140	2 842 140
	Hysesintäkt lokaler	155 740	155 740
	Hysesintäkt garage och bilplatser	118 800	118 800
	Hysesintäkt övrigt	6 600	12 300
	Årsavgift el	1 586	1 726
	Avsatt till inre fond	-68 797	-68 797
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 818	22 792
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	71 830	-5
		3 148 717	3 084 697

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-36 676	-32 289
	Sotning	-2 425	0
	El	-58 453	-53 288
	Uppvärmning	-416 581	-471 893
	Vatten	-120 032	-137 928
	Renhållning	-130 563	-53 794
	Bevakningskostnader	-4 989	-10 358
	TV, bredband, iptelefoni	-178 592	-105 242
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-235 786	-274 305
	Försäkringar	-69 616	-63 579
	Fastighetsskatt	-121 652	-118 116
	Periodiskt underhåll	-1 262 654	-495 955
	Övriga driftskostnader	-24 033	-11 640
		-2 662 052	-1 828 387

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 500	-9 307
	Förvaltningskostnader	-108 054	-106 013
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 943	-18 333
	Föreningsverksamhet	-369	-1 338
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 731	-2 775
	Konsulter	0	-31 271
	Förbrukningsinventarier	-9 285	0
	Medlemsavgifter HSB	-31 900	-31 900
	Stämma och styrelse	-533	-1 619
		-185 315	-202 556

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-45 200	-44 000
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-2 500	-2 250
	Revisionsarvode	-2 500	-2 750
	Sociala avgifter	-11 603	-12 356
		-97 803	-97 356

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-412 514	-404 661

Not 7	Byggnader och mark			2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			25 827 429	25 827 429	
	Ingående anskaffningsvärde mark			1 125 000	1 125 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			26 952 429	26 952 429	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-8 450 049	-8 045 388	
	Årets avskrivningar byggnader			-412 514	-404 661	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-8 862 563	-8 450 049	
	Utgående bokfört värde			18 089 866	18 502 380	
	Bokförda värden byggnader			16 964 866	17 377 380	
	Bokförda värden mark			1 125 000	1 125 000	
	Fastighetsbeteckning:	Målaren 4, Karlstad				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	30 000 000	14 000 000	44 000 000	44 000 000
	Lokaler		1 003 000	1 445 000	2 448 000	2 448 000
			31 003 000	15 445 000	46 448 000	46 448 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav			
	Medlemsandel HSB		500	500

Not 9	Övriga fordringar			
	Skattekonto		2 401	2 401

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Förutbetald försäkring		76 229	69 616
	Förutbetald kabel-TV och bredband		43 336	43 334
	Förutbetald fastighetsskötsel		45 245	45 255
	Upplupen intäkt renhållning		18 047	14 738
			182 857	172 943

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Konv.datum		
	Länsförsäkringatr Bank	0,5%	rörlig	1 071 206	1 070 678

Not 12	Kassa och bank			
	Swedbank		2 907 217	2 823 221

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,15%	2025-07-30	1 496 347	200 000
Swedbank		1,83%	2021-12-22	5 062 500	50 000
Swedbank		1,64%	2023-08-25	2 000 000	0
Swedbank		1,24%	3 mån rörlig	1 275 000	100 000
				9 833 847	350 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 296 347
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 083 847
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	23 424 000	23 424 000
varav i eget förvar	-3 036 000	-3 036 000

Summa ställda säkerheter	20 388 000	20 388 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	0	1 875
Personalens källskatt	7 950	900
Medlemmars inre fond	415 068	396 148
	423 018	398 923



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF RITAREN I KARLSTAD

Org nr 716411-1796

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	4 886	561
Upplupna räntekostnader	10 974	11 876
Upplupen revision	9 307	9 307
Upplupen stämموالد revisor	2 500	2 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 303	250 838
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 287	77 096
	341 257	352 178

Karlstad 28/5 2021


Göran Engström


Ann-Marie Eggert


Elisabeth Eriksson


Frida Sjöström


Tage Carlsson


Henrik Engström


Ann-Cathrin Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-12


Lars-Gunnar Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ritaren i
Karlstad, org.nr. 716411-1796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ritaren 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. Revisorernas 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 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. 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 Ritaren 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 förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 12/4- 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Gunnar Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....