



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Slussen 10 i Karlstad

Hemsida: Brfslussen10.se

ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Slussen 10 i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
219 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4611 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
14%



ENERGIKOSTNAD
139 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
457 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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 Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Slussen 10 i Karlstad

Org nr 769611-9069

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, Gruvan 10, som stod färdigställd år 1902, 1914 och 1992. Fastigheten består av 25 bostäder på totalt 3 042 m². Föreningen har även 8 st lokaler med hyresrätt och 14 st garageplatser. Föreningen köpte fastigheten av KB Gruvan 10 2007-05-04. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Byggnadsår	1902 Kungsgatan 2B, ROT renovering 1992 1914 Kungsgatan 2A, ROT renovering 1992 1992 Västra Kanalgatan.
Tomtens areal	1 444 kvm
Lokaler	1 109 kvm
Byggnadens utformning	Två stycken hus i fyra våningar med inredd vind samt källare och garage
Gällande planbestämmelser	Tomtindelning 1953-09-05
Stadsplan	1987-01-29
Gemensamma anordningar	Trapphus, lägenhetsförråd, kabel-TV, Karlstad stadsnät, sophantering samt tvättstuga och garage
Taxeringsvärde	61 014 000 kr (61 014 000 kr)

Föreningen har 25 st lägenheter med bostadsrätt.

2 st 1 RoK	118 m ²
6 st 2 RoK	472 m ²
5 st 3 RoK	438 m ²
8 st 4 RoK	1 346 m ²
3 st 5 RoK	508 m ²
1 st 6 RoK	160 m ²
25 st	3 042 m²

Stadgar: Föreningen antog under år 2017 SBC:s mönsterstadgar för bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Urban Adolfsson	ordförande	
Mikael Brodén	vice ordförande	
Åsa Hansen	sekreterare	i tur att avgå
Ann-Charlotte Ahlqvist	ledamot	i tur att avgå
Fredrik Niklasson	suppleant	i tur att avgå
Leif Nyström	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Urban Adolfsson, Mikael Brodén, Åsa Hansen och Ann-Charlotte Ahlqvist, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av styrelsen.

Revisorer: Revisorer har varit Gunnar Sanner med Anders Wejdenmark som suppleant. Auktoriserad revisor har varit Anders Eliasson.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Åkermans Trädgårdsservice AB och Caland AB.

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
Åkermans Trädgårdsservice och Caland AB	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Folksam gm Söderberg & Partner	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
ROT-renovering	1992
Hissrenovering	2012
Ventilation	2014
Markvärme	2015-2016
Renovering av lokal (gamla Tre Kronor)	2018
OVK besiktning	2018
Lås och porttelefonsystem	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte utförts.

Reparationer: Följande större oförutsedda reparationer har ägt rum under året:

OVK-åtgärder, kostnad ca 30 000 kr

Byte av frånluftsfläkt på tak, kostnad ca 46 000 kr.

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

Fönsterbyten, kostnad ca 1 830 000 kr.

Installation av passagesystem, kostnad ca 62 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 12-årig underhållsplan som reviderades senast under 2020.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2027.

Kommande underhåll: Under år 2022 planeras;

Renovering av hiss Västra Kanalgatan 1, kostnad ca 450 000 kr.

Finansieras med egna medel

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 457 kr/m² och är samma som fg år.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2021. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren. För hyreslägenheterna fastställdes hyrorna efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 140 000 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 38 st varav röstberättigade medlemmar 25 st.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	2 667	2 831	2 894	2 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 557	484	749	383
Soliditet, %	57%	60%	56%	56%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	457	457	457	457
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 611	4 707	4 804	4 895
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	842	383	343	430

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 805 825	3 992 105	501 375	600 808	483 559
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				483 559	-483 559
Avsättning framtida underhåll enligt plan			0	0	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-501 375	501 375	
Årets resultat					-1 556 577
Belopp vid årets utgång	24 805 825	3 992 105	0	1 585 742	-1 556 577

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	1 084 367
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	501 375
Avsättning till underhållsfonden*	0
Årets resultat	-1 556 577
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	29 165

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **29 165**

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	2 666 978	2 831 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 950	23 010
Summa rörelseintäkter		2 705 928	2 854 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 437 582	-1 527 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 518	-216 743
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-58 994	-62 293
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 318	-451 245
Summa rörelsekostnader		-4 088 412	-2 258 208
Rörelseresultat		-1 382 483	596 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	51 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 093	-164 252
Summa finansiella poster		-174 093	-112 652
Resultat efter finansiella poster		-1 556 577	483 559
Resultat före skatt		-1 556 577	483 559
Årets resultat		-1 556 577	483 559

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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8,12	44 780 122	45 231 440
	<u>44 780 122</u>	<u>45 231 440</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>44 780 122</u>	<u>45 231 440</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

61 734 4 958

Övriga fordringar

Not 9 400 400

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 116 899 111 139

Summa kortfristiga fordringar

<u>179 033</u>	<u>116 497</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 5 692 200 5 498 376

Summa kassa och bank

<u>5 692 200</u>	<u>5 498 376</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 871 233</u>	<u>5 614 873</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>50 651 355</u>	<u>50 846 313</u>
-------------------	-------------------

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

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

Medlemsinsatser	28 797 930	28 797 930
Fond för yttre underhåll	0	501 375
Summa bundet eget kapital	28 797 930	29 299 305

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 585 742	600 808
Årets resultat	-1 556 577	483 559
Summa fritt eget kapital	29 165	1 084 367

Summa eget kapital

28 827 095	30 383 672
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 370 000	19 140 000
Summa långfristiga skulder		9 370 000	19 140 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 770 000	400 000
Leverantörsskulder		317 976	418 049
Skatteskulder		12 685	11 984
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	50 641	40 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 302 958	452 457
Summa kortfristiga skulder		12 454 260	1 322 641

Summa skulder

21 824 260	20 462 641
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

50 651 355	50 846 313
-------------------	-------------------

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 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 92 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/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.

Lån, långfristiga resp kortfristiga

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.

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 863 093 kr (863 093 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 387 932	1 359 731
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-27
	Hysesintäkt bostäder	0	71 809
	Hysesintäkt lokaler	1 080 512	1 066 485
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 783	82 896
	Hysesintäkt övrigt	20 000	20 000
	Hysesrabatter	-157 633	0
	Årsavgift el	113 945	139 633
	Övriga intäkter i verksamheten	0	1 559
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 151	5 349
	Övriga fakturerade kostnader	45 844	41 964
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	88 445	42 010
		2 666 978	2 831 409

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	38 950	23 010
		38 950	23 010

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-287 899	-182 316
	Sotning	-1 275	-13 500
	El	-273 861	-266 706
	Uppvärmning	-255 322	-330 447
	Vatten	-47 257	-42 177
	Renhållning	-74 107	-81 610
	TV, bredband, iptelefoni	-40 125	-35 951
	Serviceavtal	-13 716	-1 771
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 775	-17 361
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-201 692	-123 805
	Försäkringar	-53 613	-53 833
	Fastighetsskatt	-137 865	-136 565
	Periodiskt underhåll	-2 016 106	-232 147
	Övriga driftskostnader	-17 970	-9 738
		-3 437 582	-1 527 928
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-1 013	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-2 015 093	-232 147
		-2 016 106	-232 147

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 428	-13 124
	Förvaltningskostnader	-94 313	-86 425
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 982	-7 696
	Föreningsverksamhet	-1 046	-5 166
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 794	-18 258
	Konsulter	0	-65 398
	Förbrukningsinventarier	0	-3 219
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-5 760	-5 280
	Stämma och styrelse	-1 195	-12 176
		-140 518	-216 743

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-46 100	-47 400
	Sociala avgifter	-12 894	-14 893
		-58 994	-62 293

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-396 888	-396 815
	Markanläggningar	-54 430	-54 430
	Summa avskrivningar	-451 318	-451 245

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 459 929	39 336 619
	Årets investering byggnader	0	123 310
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 117 958	9 117 958
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 088 592	1 088 592
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 666 479	49 666 479
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 168 789	-3 771 974
	Årets avskrivningar byggnader	-396 888	-396 815
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-266 250	-211 820
	Årets avskrivningar markanläggningar	-54 430	-54 430
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 886 357	-4 435 039
	Utgående bokfört värde	44 780 122	45 231 440
	Bokförda värden byggnader	34 894 252	35 291 140
	Bokförda värden mark	9 117 958	9 117 958
	Bokförda värden markanläggningar	767 912	822 342

Fastighetsbeteckning: Gruvan 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	30 400 000	20 400 000	50 800 000	50 800 000
Lokaler		6 014 000	4 200 000	10 214 000	10 214 000
		36 414 000	24 600 000	61 014 000	61 014 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Övriga fordringar		
	Skattekonto	400	400
		400	400

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	60 722	53 613
	Förutbetald kabel-TV och bredband	8 025	9 100
	Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	4 570	0
	Upplupen intäkt el, värme, vatten	40 056	43 956
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 525	4 470
		116 899	111 139

Not 11	Kassa och bank		
	SEB	5 666 500	5 498 376
	Swedbank, SUSkonto	25 700	0
		5 692 200	5 498 376

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån		0,59%	2023-11-28	9 570 000	200 000
SEB Bolån		0,50%	2021-11-28	9 570 000	200 000
				19 140 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 370 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,55%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	17 140 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	44 141	33 651
	Övriga kortfristiga skulder	6 500	6 500
		50 641	40 151

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	47 000	47 400
	Upplupna sociala avgifter	14 767	14 893
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 302	79 990
	Upplupna räntekostnader	580	913
	Upplupen revision	15 500	14 200
	Upplupet underhåll, byte fönster	1 828 392	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	322 520	287 953
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	897	7 108
		2 302 958	452 457

Karlstad ____/____ 2021

Ann-Charlotte Ahlquist

Mikael Brodén

Urban Adolfsson

Åsa Hansen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Gunnar Sanner
Revisor vald av föreningsstämman

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slussen 10 i Karlstad

Org.nr. 769611-9069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussen 10 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.

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" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Slussen 10 i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 och övriga valda revisorers 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

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

Gunnar Sanner
Förtroendevald revisor