



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Uret i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Uret i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
331 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3563 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
179 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSAVGIFT
967 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 Uret i Karlstad

Org nr 773200-1677

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Uret i Karlstad

Org nr 773200-1677

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, Uret 6, som stod färdigställd år 1939. Fastigheten består av 13 bostäder på totalt 566 m² i 2 trappuppgångar på Lignellsgatan 13 samt en lokal på 198 m². Föreningen har även 8 st 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 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Under verksamhetsåret har 3 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs styrelsen. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Greta Aurell	ordförande
Linnea Persson	vice ordförande
Lennart Steen	utsedd av HSB Värmland

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Greta Aurell, Linnea Persson, Lennart Steen och Thomas Pedersen, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Thomas Pedersen.

Revisorer: Revisorer har varit Ann-Cathrin Karlsson, vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland som även sköter delar av fastighetsskötseln såsom skötsel och underhåll av driftssystem, trappstädning och snöröjning. Föreningen själva sköter städning av övriga gemensamma utrymmen samt skötsel av trädgården. Intern förvaltare/vicevärd har Thomas Pedersen varit fram till sep, därefter Carina Carlsson, båda på HSB Värmland.

Försäkring: Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam där bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel och förvaltare
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>
Rotrenovering	1987
Balkonger	2003

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-22.

Reparationer: Under året har inga större oförutsedda reparationer förekommit.

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

Asfaltering, kostnad ca 200 000 kr

Byte belysning i källare och trapphus, kostnad ca 49 000 kr.

Framtida underhåll:

OVK, år 2021 kostnad 46 000 kr samt byte låssystem, år 2022, kostnad 35 000 kr

Finansieras enligt beräkning med egna medel.



Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2020-09-22.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2027 till en kostnad av 4 248 tkr i 2020 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 967 kr/m² och är en ökning med 2% mot föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifterna för lägenheter för år 2021.

Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 722 264 kr. Under året har föreningen amorterat 29 696 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

Föreningen har givit anstånd till lokalinnehavaren med tre månaders avgifter som planeras att regleras under våren 2021 i enlighet med upprättad betalningsplan. Detta då de till en början betalade dubbla hyror för två lokaler och föreningen vill behålla dem som bostadsrättshavare i lokalen.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 0 (1) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20 st varav röstberättigade medlemmar 14 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	806	791	777	775
Resultat efter finansiella poster, tkr	-86	177	183	-169
Soliditet, %	38%	40%	38%	33%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	967	948	948	948
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 563	3 602	3 641	3 680
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	826	497	454	882



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Uret i Karlstad

Org nr 773200-1677

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 945	122 990	1 544 124	59 292	176 866
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	176 866	-176 866
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			194 200	-194 200	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-248 678	248 678	
Årets resultat					-85 834
Belopp vid årets utgång	31 945	122 990	1 489 646	290 635	-85 834

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	236 157
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	248 678
Avsättning till underhållsfonden enligt plan exklusive stammar*	-194 200
Årets resultat	-85 834
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	204 801

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **204 801**

* 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	805 518	791 287
Summa rörelseintäkter		805 518	791 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-609 830	-361 935
Övriga externa kostnader	Not 4	-135 060	-105 566
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-20 896	-18 139
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-90 318	-90 318
Summa rörelsekostnader		-856 105	-575 958
Rörelseresultat		-50 587	215 329
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 247	-38 463
Summa finansiella poster		-35 247	-38 463
Resultat efter finansiella poster		-85 834	176 866
Resultat före skatt		-85 834	176 866
Årets resultat		-85 834	176 866



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7, 12	3 293 622	3 383 940
	<u>3 293 622</u>	<u>3 383 940</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>3 294 122</u>	<u>3 384 440</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

56 469 0

Övriga fordringar

Not 9 277 277

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 10 243 9 407

Summa kortfristiga fordringar

<u>66 989</u>	<u>9 684</u>
---------------	--------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 1 558 971 1 450 232

Summa kassa och bank

<u>1 558 971</u>	<u>1 450 232</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 625 960</u>	<u>1 459 916</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>4 920 082</u>	<u>4 844 356</u>
------------------	------------------



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

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

Medlemsinsatser	154 935	154 935
Fond för yttre underhåll	1 489 646	1 544 124
Summa bundet eget kapital	1 644 581	1 699 059

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	290 635	59 292
Årets resultat	-85 834	176 866
Summa fritt eget kapital	204 801	236 157

Summa eget kapital

1 849 382	1 935 216
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	2 722 264
Summa långfristiga skulder		0	2 722 264

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 722 264	29 696
Leverantörsskulder		25 213	29 284
Skatteskulder		3 631	3 067
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	9 882	9 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	309 710	114 947
Summa kortfristiga skulder		3 070 700	186 876

Summa skulder

3 070 700	2 909 140
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 920 082	4 844 356
------------------	------------------

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 72 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 39 år. Avskrivningsprocenten blir då 3,33 %/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.

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. Beskattnings 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 2 621 tkr (2 621 tkr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	547 188	536 436
	Årsavgifter lokaler	233 496	228 912
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-7 620	-7 620
	Hysesintäkt garage och bilplatser	8 598	8 341
	Hysesintäkt övrigt	22 200	22 427
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 656	2 791
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		805 518	791 287
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-28 377	-29 435
	El	-21 255	-20 324
	Uppvärmning	-96 379	-109 766
	Vatten	-18 785	-11 797
	Renhållning	-17 477	-17 133
	TV, bredband, iptelefoni	-9 996	-9 802
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-118 816	-114 074
	Försäkringar	-6 908	-6 517
	Fastighetsskatt	-36 037	-35 361
	Periodiskt underhåll	-248 678	0
	Övriga driftskostnader	-7 123	-7 726
		-609 830	-361 935
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-48 750	0
	Underhåll mark och utemiljö	-199 928	0
		-248 678	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 759	-8 200
	Förvaltningskostnader	-89 721	-83 465
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 462	-2 400
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-551	-426
	Konsulter	-21 000	0
	Medlemsavgifter HSB	-8 950	-8 950
	Stämma och styrelse	-4 617	-2 125
		-135 060	-105 566
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-14 700	-12 400
	Revisionsarvode	-1 250	-1 250
	Sociala avgifter	-4 946	-4 489
		-20 896	-18 139
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-90 318	-90 318
	Summa avskrivningar	-90 318	-90 318

Not 7		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				5 346 223	5 346 223
Ingående anskaffningsvärde mark				31 050	31 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				5 377 273	5 377 273
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-1 993 333	-1 903 015
Årets avskrivningar byggnader				-90 318	-90 318
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 083 651	-1 993 333
Utgående bokfört värde				3 293 622	3 383 940
Bokförda värden byggnader				3 262 572	3 352 890
Bokförda värden mark				31 050	31 050
Fastighetsbeteckning:		Uret 6			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	4 586 000	2 124 000	6 710 000	6 710 000
Lokaler		1 325 000	421 000	1 746 000	1 746 000
		5 911 000	2 545 000	8 456 000	8 456 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto				277	277
				277	277
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				7 717	6 908
Förutbetald kabel-TV och bredband				2 526	2 499
				10 243	9 407
Not 11 Kassa och bank					
Swedbank				1 558 971	1 450 232
				1 558 971	1 450 232

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,50%	2021-02-15	541 254	6 116
Stadshypotek		1,25%	2021-06-01	2 181 010	23 580
				2 722 264	29 696

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,38%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 118 784
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 573 784
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	3 679 000	3 679 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 679 000	3 679 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	9 882	9 882
	9 882	9 882

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	15 350	11 250
Upplupna sociala avgifter	4 558	3 535
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 339	18 500
Upplupna räntekostnader	3 079	2 939
Upplupen revision	8 584	8 200
Upplupen fastighetsförvaltning	0	9 637
Upplupen underhåll mark	199 928	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	62 872	60 886
	309 710	114 947

Karlstad den 19/05 2021


Gréta Aurell


Lennart Steen


Linnea Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-01


Ann-Cathrin Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Uret i Karlstad,
org.nr. 773200-1677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Uret 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. Revisorenas 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. 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 Uret 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 16 - 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Cathrin Karlsson
Av föreningen vald revisor