

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
213 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1728 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
133 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
634 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](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad

Org nr 773200-1396

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 två fastigheter i Karlstad, Ramen 1 och 2. Fastigheten består av 195 bostäder på totalt 14 550 m² i 29 trappuppgångar på Karmgatan 59-115 samt 9 lokaler på totalt 350,2 m². Föreningen har även 195 st bilplatser och 91 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningar har HSBs normalstadgar 2011 version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Alf Thunell	ordförande	i tur att avgå
Anne Nilsson	vice ordförande	i tur att avgå
Irene Olsson	sekreterare	i tur att avgå
Kenneth Elofsson	ledamot	
Carina Bengtsson	ledamot	
Ronnie Frykstedt	ledamot	
Nils Björn	ledamot utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Alf Thunell, Anne Nilsson, Lars Wennberg och Carina Bengtsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Gunnel Nilsson, Susanna Hasselrot och Marita Ohlsson.

Revisorer: Revisorer har varit Ingemar Rattfält vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Råums Maskin. Vicevärd har Lars Wennberg varit under året.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad

Org nr 773200-1396

Försäkring: Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit 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
Råums Maskin	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring
Telenor	Bredband

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ombyggnad badrum	1999
Balkonger, fasad och sophus	2002-2003
Takomläggning	2011
Byte av lägenhetsdörrar och passagesystem	2014
Fönsterbyte	2016
Byte av garageportar	2017
Stambyte källare	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts.

Reparationer: Följande större oförutsedda reparationer har ägt rum under räkenskapsåret:
Vattenskada lägenhet 194, ca 60 000 kr

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

Avlopp hus 2-8
Nolställa gårdar
Tak isolering

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004-08-20 och som senast är uppdaterad 2020-11-05.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av:

2021 ovk, ca 210 000 kr
2021 fuktlarm kök, ca 200 000 kr
2021 Färdigställa avlopp hus 1, ca 500 000 kr
2022 Tvättstugor, ca 300 000 kr

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2039 till en kostnad av 58 Mkr.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad

Org nr 773200-1396

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 634 kr/m² vilket är oförändrat jämfört med tidigare år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2021. Månadsavgiften innefattar således uppvärmning, vatten och bredbandsavgift. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 753 894 kr. Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 640 000 kr vilket kan sägas motsvarar en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 16 (23) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 246 st varav röstberättigade medlemmar 196 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>18 mån</u> <u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning, tkr	9 265	13 926	9 272	9 261
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 062	3 281	2 182	1 320
Soliditet, %	40%	37%	30%	25%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	634	634	634	634
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lok	1 728	1 771	2 037	2 255
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	373	521	357	326

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 454 565	4 074 508	9 229 517	3 280 846
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			3 280 046	-3 280 046
Avsättning framtida underhåll enligt plan		639 000	-639 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-195 445	195 445	
Årets resultat				2 061 545
Belopp vid årets utgång	1 454 565	4 518 063	12 066 009	2 061 545

Resultatdisposition

Enligt stadgarna så är styrelsen sedan 2015 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.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	12 510 364
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	195 445
Avsättning till underhållsfonden*	-639 000
Årets resultat	2 061 545
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	14 128 354

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	14 128 354
--	------------

*) Avsättning till underhållsplan överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2018-07-01
2019-12-31

(18 mån)

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 264 566	13 926 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 143	75 167
Summa rörelseintäkter		9 428 709	14 001 658

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 177 494	-7 177 342
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 924	-584 757
Underhåll enligt plan	Not 6	-195 445	-503 937
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-382 968	-585 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-923 881	-1 351 554
Summa rörelsekostnader		-7 082 712	-10 202 622

Rörelseresultat

2 345 998 **3 799 036**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 486	1 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 938	-519 985
Summa finansiella poster		-284 452	-518 190

Årets resultat

2 061 545 **3 280 846**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9, 16	42 049 978	41 116 410
Inventarier och installationer	Not 10	1 761 828	1 915 164
Pågående nyanläggningar	Not 11	663 491	1 211 675
Summa materiella anläggningstillgångar		44 475 297	44 243 249

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	44 475 797	44 243 749
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar		286	9 415
Övriga kortfristiga fordringar		29 771	27 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	382 848	368 017
Summa kortfristiga fordringar		412 905	405 392

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 012 857	1 006 372
Summa kortfristiga placeringar		1 012 857	1 006 372

Kassa och bank

Kassa		1 775	608
Bank	Not 15	4 199 423	2 988 889
Summa kassa och bank		4 201 198	2 989 497

Summa omsättningstillgångar

	5 626 961	4 401 261
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	50 102 758	48 645 010
--	------------	------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 454 565	1 454 565
Fond för yttre underhåll	4 518 063	4 074 508
Summa bundet eget kapital	5 972 628	5 529 073

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 066 809	9 229 517
Årets resultat	2 061 545	3 280 846
Summa fritt eget kapital	14 128 354	12 510 364

Summa eget kapital

20 100 982 **18 039 437**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 096 590	25 764 830
Summa långfristiga skulder		23 096 590	25 764 830

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 657 304	629 328
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 391 003	2 267 911
Leverantörsskulder		649 102	794 543
Aktuell skatteskuld	Not 18	16 350	22 398
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	56 248	30 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 135 178	1 095 878
Summa kortfristiga skulder		6 905 185	4 840 743

Summa skulder

30 001 775 **30 605 573**

Summa eget kapital och skulder

50 102 758 **48 645 010**

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 1,56% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 30 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5- 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2018-07-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 219 936	13 829 904
	Hysesintäkt lokaler	38 244	57 366
	Hysesintäkt garage och bilplatser	309 724	483 796
	Hysesintäkt övrigt	7 200	11 286
	Årsavgift el	1 880	9 702
	Avsatt till inre fond	-350 252	-525 378
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 270	42 690
	Övriga fakturerade kostnader	3 567	17 125
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-3	0
		9 264 566	13 926 491
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	164 143	75 167
		164 143	75 167
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-649 715	-989 852
	El	-194 994	-276 450
	Uppvärmning	-1 418 502	-2 203 046
	Vatten	-372 296	-571 804
	Renhållning	-222 430	-321 375
	Bevakningskostnader	-6 173	-9 346
	TV, bredband, iptelefoni	-363 162	-544 946
	Serviceavtal	-84 723	-114 794
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-993 287	-1 111 784
	Försäkringar	-201 052	-245 010
	Fastighetsskatt	-281 395	-271 255
	Övriga driftskostnader	-389 766	-517 681
		-5 177 494	-7 177 342
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-34 350	-21 053
	Förvaltningskostnader	-199 059	-294 043
	Kostnader överlåtelse och panter	-48 425	-35 322
	Föreningsverksamhet	-79	-64 462
	Kontorsutrustning och -material	-714	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 983	-18 590
	Förbrukningsinventarier	-2 189	-10 173
	Medlemsavgifter HSB	-85 875	-128 812
	Stämma och styrelse	-10 250	-9 088
	Kundförluster m m	0	-3 214
		-402 924	-584 757



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll lokaler	0	-97 900
Underhåll installationer	-32 794	-36 450
Underhåll huskropp utvändigt	-55 355	-229 706
Underhåll garage och bilplatser	-107 296	0
Underhåll övrigt	0	-139 881
	-195 445	-503 937

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-177 979	-221 230
Löner för anställda	-9 375	0
Vicevärdsarvode	-80 256	-120 384
Övriga arvoden	-29 150	-95 609
Övriga personalkostnader	-1 200	-1 800
Revisionsarvode	-16 525	-41 313
Sociala avgifter	-68 483	-104 696
	-382 968	-585 032

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-746 378	-1 079 872
Markanläggningar	-24 167	-36 251
Inventarier	-153 336	-235 431
Summa avskrivningar	-923 881	-1 351 554



Not 9	Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2071					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader			47 197 400	47 197 400	
Omklassificering			548 184	0	
Årets investering byggnader			1 155 929	0	
Ingående anskaffningsvärde mark			15 006 400	15 006 400	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar			1 725 000	1 725 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			65 632 913	63 928 800	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader			-21 631 137	-20 551 265	
Årets avskrivningar byggnader			-746 378	-1 079 872	
Ingående avskrivningar markanläggningar			-1 181 253	-1 145 002	
Årets avskrivningar markanläggningar			-24 167	-36 251	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-23 582 935	-22 812 390	
Utgående bokfört värde			42 049 978	41 116 410	
Bokförda värden byggnader			26 523 998	25 566 263	
Bokförda värden mark			15 006 400	15 006 400	
Bokförda värden markanläggningar			519 580	543 747	
Fastighetsbeteckning: Ramen 1 och Ramen 2					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	110 000 000	54 000 000	164 000 000	164 000 000
Lokaler	2016	274 000	0	274 000	274 000
		110 274 000	54 000 000	164 274 000	164 274 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16					
Not 10	Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärden			3 188 499	3 188 499	
Utgående anskaffningsvärden			3 188 499	3 188 499	
Ingående avskrivningar			-1 273 335	-1 037 904	
Årets avskrivningar			-153 336	-235 431	
Utgående avskrivningar			-1 426 671	-1 273 335	
Utgående bokfört värde			1 761 828	1 915 164	
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	Pågående nyanläggningar				
Ingående värde pågående nyanläggningar			1 211 675	0	
Årets Investering			0	1 211 675	
Omklassificering till Byggnader & Mark			-548 184	0	
Utgående värde pågående nyanläggningar			663 491	1 211 675	
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Övriga värdepappersinnehav			500	500	
			500	500	



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	240 322	201 052
Förutbetald kabel-TV och bredband	90 657	90 651
Förutbetald larm	51 869	48 499
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	27 815
	382 848	368 017

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar		
SBAB Brf-konto	1 012 857	1 006 372
	1 012 857	1 006 372

Not 15 Bank		
Swedbank	4 196 825	2 985 683
Lämsförsäkringar	2 487	2 487
Handelsbanken	111	111
	4 199 423	2 988 281

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2021-05-30	0,83%	2021-05-30	2 000 000	0
SBAB	2025-05-09	0,90%	2025-05-09	5 300 000	200 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,17%	2022-09-01	2 999 391	95 796
Stadshypotek	2022-09-01	1,17%	2022-09-01	2 669 211	37 916
Stadshypotek	2024-06-30	1,05%	2024-06-30	7 100 000	200 000
Stadshypotek	2023-12-30	1,11%	2023-12-30	5 685 292	123 592
				25 753 894	657 304

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	23 096 590
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,04%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 629 216
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 467 374

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	35 879 800	35 879 800
Summa ställda säkerheter	35 879 800	35 879 800

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	2 267 911	2 131 234
Avsättning	350 252	525 378
Uttag	-227 160	-388 701
	<u>2 391 003</u>	<u>2 267 911</u>
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	16 350	22 398
	<u>16 350</u>	<u>22 398</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	56 248	30 685
	<u>56 248</u>	<u>30 685</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	16 525	40 838
Upplupna sociala avgifter	44 156	30 629
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	241 157	256 697
Upplupna räntekostnader	2 821	11 778
Upplupen revision	22 100	20 000
Upplupen fastighetsförvaltning	11 442	0
Upplupen reparation och underhåll	40 956	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	756 015	735 936
	<u>1 135 178</u>	<u>1 095 878</u>

Karlstad 4/4 2021

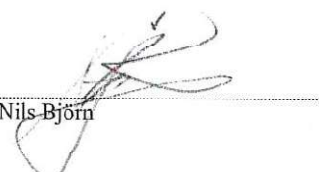

Alf Thunell


Anne Nilsson


Carina Bengtsson


Irene Olsson


Kenneth Elofsson


Nils Björn


Ronnie Frykstedt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-07


Ingemar Rattfält
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Våxnäs i Karlstad, org.nr. 773200-1396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Våxnäs 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. Revisorens 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, förfälskning, 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 Växnäs 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 7 14 2021



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ingemar Rattfält

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/ianspråktagande 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

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary school writing paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.