



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
367 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3426 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
142 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
818 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 Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Arkitekten 8, som stod färdigställd år 1948. Fastigheten består av 4 hus med sammanlagt 8 trappuppgångar på Ulvsbygatan 9, 11, 13 och 15. Byggnaderna består av 72 bostäder på totalt 3 864 m² samt 18 uthyrningslokaler. Föreningen har även 6 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 21 maj 2019. Under verksamhetsåret har 16 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representant i HSB:s fullmäktige utsågs Dick Westman. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Dick Westman	ordförande	i tur att avgå
Ann-Britt Thäng	sekreterare	i tur att avgå
Pier Antman	ledamot	i tur att avgå
Astrid Lidén	ledamot	
Hans Söderberg	ledamot	
Emma Iderström Lidén	ledamot	
John Johansson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Dick Westman, Hans Söderberg, Ann-Britt Thäng samt Pier Antman, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Hans Söderberg (sammankallande) samt Kasper Svensson.

Revisorer: Revisorer har varit Anna-Maria Strandberg, vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har delats mellan Dick Westman, Hans Söderberg samt Pier Antman. Fr o m 2019-09-01 köper föreningen förvaltartjänsten från HSB Värmland. Extern förvaltare har efter det varit Marie Källback.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
HSB Värmland	Förvaltning fr o m 2019-09-01
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar innan år 1996: Ombyggnad samt Antennanläggning.

<u>Andra åtgärder</u>	<u>År</u>
Byte av ventiler, elen	60 tkr 2014
Takunderhåll	60 tkr 2015
Byte av takfläktar	106 tkr 2015-2016
Installation av passersystem	200 tkr 2016
Underhållsspolning	102 tkr 2017
Underhåll källare/tvättstuga	523 tkr 2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-09.

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

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

Byte av entrédörrar, kostnad ca 321 tkr.

Installation av Ecoguard rumstemperaturgivare samt Bastec, kostnad ca 174 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2018-05-29.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2028 till en kostnad av 21 416 Tkr i 2018 års penningvärde.

Investeringar: Under året har föreningen installerat solceller till en kostnad av 1 094 tkr samt byggt om elsystemet för individuell mätning av el till en kostnad om ca 530 tkr.

Framtida underhåll: Inom de närmaste åren är det planerat att :

OVK	80 tkr
Utemiljön	2 700tkr
Byta stuprör, hängrännor	454 tkr
Målning av trapphusen	370 tkr
Summa	ca 3 499 tkr

Finansiering: Planerade åtgärder planeras att finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 818 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2020. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrätthavaren till föreningen efter sin förbrukning (IMD E1).

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 394 162 kr. Under året har föreningen amorterat 157 029 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

Årets momsfordran på 105 750 kr avser ingående moms på investeringen av ombyggnad elsystem för individuell mätning av el som gjorts under året och som, med hänsyn till Högsta Förvaltningsdomstolens dom den 3:e december 2019, borde vara avdragsgill. Vid ett negativt utfall hos skatteverket kommer den att påföras investeringens anskaffningsvärde alternativt dras som en kostnad under 2020.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 11 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 97 st varav röstberättigade medlemmar 73 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	3 430	3 287	3 288	3 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	393	1 125	485	865
Soliditet, %	38%	37%	34%	32%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	818	818	818	818
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 426	3 463	3 500	3 537
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	494	291	442	352

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 900		7 365 676	590 908	1 125 457
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 125 457	-1 125 457
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			585 000	-585 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-693 440	693 440	
Årets resultat					393 358
Belopp vid årets utgång	21 900	0	7 257 236	1 824 805	393 358

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	1 716 365
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	693 440
Avsättning till underhållsfonden*	-585 000
Årets resultat	393 358
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 218 163

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 218 163
---	------------------

*) 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 429 906	3 287 438
Summa rörelseintäkter		3 429 906	3 287 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 937 019	-1 090 231
Övriga externa kostnader	Not 4	-296 055	-279 335
Personalkostnader och arvode	Not 5	-137 090	-133 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-456 126	-434 976
Summa rörelsekostnader		-2 826 290	-1 938 206
Rörelseresultat		603 616	1 349 232
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 258	-223 775
Summa finansiella poster		-210 258	-223 775
Resultat efter finansiella poster		393 358	1 125 457
Resultat före skatt		393 358	1 125 457
Årets resultat		393 358	1 125 457

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 19 347 407	19 380 533
Pågående nyanläggningar	Not 8 984 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar	20 332 007	19 380 533
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
Summa anläggningstillgångar	20 332 507	19 381 033
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	15 623	0
Övriga fordringar	Not 10 107 683	1 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 133 969	120 786
Summa kortfristiga fordringar	257 275	122 636
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12 4 142 465	4 933 041
Summa kassa och bank	4 142 465	4 933 041
Summa omsättningstillgångar	4 399 740	5 055 677
Summa tillgångar	24 732 247	24 436 710

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 900	21 900
Fond för yttre underhåll	7 257 236	7 365 676
Summa bundet eget kapital	7 279 136	7 387 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 824 805	590 909
Årets resultat	393 358	1 125 457
Summa fritt eget kapital	2 218 163	1 716 365

Summa eget kapital

Not 12	9 497 300	9 103 942
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 237 146	14 394 123
Summa långfristiga skulder		14 237 146	14 394 123

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		157 016	157 068
Leverantörsskulder		241 984	198 883
Skatteskulder		9 362	4 897
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	189 772	202 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	399 667	375 743
Summa kortfristiga skulder		997 801	938 646

Summa skulder

15 234 947	15 332 769
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

24 732 247	24 436 710
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

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 115 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 44 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.

2 012 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig skuld.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 13 891 (13 891kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	3 161 568	3 161 568
	Hysesintäkt lokaler	101 220	99 228
	Hysesintäkt garage och bilplatser	4 320	4 320
	Hysesintäkt övrigt	0	984
	Årsavgift konsumtionsavgift el	108 693	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 606	21 338
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	35 499	0
		3 429 906	3 287 438

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-71 869	-36 559
	El	-219 763	-147 021
	Uppvärmning	-277 845	-276 673
	Vatten	-97 329	-121 247
	Renhållning	-49 897	-49 895
	Bevakningskostnader	-9 932	-9 316
	TV, bredband, iptelefoni	-45 987	-44 074
	Serviceavtal	-22 500	-2 250
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-285 014	-247 623
	Försäkringar	-35 731	-34 964
	Fastighetsskatt	-111 344	-106 504
	Periodiskt underhåll	-693 440	0
	Övriga driftskostnader	-16 368	-14 106
		-1 937 019	-1 090 231
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-528 616	0
	Underhåll mark och utemiljö	-164 824	0
		-693 440	0

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 350	-9 125
	Förvaltningskostnader	-222 196	-181 983
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 889	-19 815
	Föreningsverksamhet	-4 196	-1 639
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 218	-5 251
	Konsulter	0	-17 588
	Förbrukningsinventarier	-3 192	-1 244
	Medlemsavgifter HSB	-33 600	-33 600
	Stämma och styrelse	-4 414	-9 090
		-296 055	-279 335

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-76 980	-61 140
	Vicevärdsarvode	-25 200	-43 200
	Övriga arvoden	-9 000	0
	Övriga personalkostnader	-1 800	-1 800
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-20 110	-23 524
		-137 090	-133 664

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-456 126	-434 976
		-456 126	-434 976

Not 7	Byggnader och mark			2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			29 311 391	29 311 391	
	Årets investering byggnader			423 000	0	
	Ingående anskaffningsvärde mark			86 600	86 600	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			29 820 991	29 397 991	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-10 017 458	-9 582 482	
	Årets avskrivningar byggnader			-456 126	-434 976	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-10 473 584	-10 017 458	
	Utgående bokfört värde			19 347 407	19 380 533	
	Bokförda värden byggnader			19 260 807	19 293 933	
	Bokförda värden mark			86 600	86 600	
	Fastighetsbeteckning:	Arkitekten 8				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1987	31 000 000	14 400 000	45 400 000	40 400 000
	Lokaler		532 000	688 000	1 220 000	1 024 000
			31 532 000	15 088 000	46 620 000	41 424 000

Not 8	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering	984 600	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	984 600	0

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	1 933	1 850
	Övriga fordringar	105 750	0
		107 683	1 850

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	36 228	35 731
	Förutbetald kabel-TV och bredband	9 621	9 616
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	72 956
	Upplupen intäkt el, värme, vatten	53 455	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 665	2 483
		133 969	120 786

Not 12	Kassa och bank		
	Swedbank	4 142 465	4 933 041
		4 142 465	4 933 041

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntebörings	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2020-06-30	1,72%	2020-06-30	2 012 045	22 052
Stadshypotek	2021-01-30	1,56%	2021-01-30	4 423 780	47 440
Stadshypotek	2021-06-30	1,30%	2021-06-30	2 951 503	32 524
Stadshypotek	2022-04-30	1,34%	2022-04-30	2 994 750	33 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,36%	2023-01-30	2 012 084	22 000
				14 394 162	157 016

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
Genomsnittsräntan vid årets utgång
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till
Finns det Swap-avtal i föreningen?

14 237 146
1,46%
628 064
13 609 082
Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	20 014 000	20 014 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	20 014 000	20 014 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	1 080
Skuld hyror & avgifter		3 038
Medlemmars inre fond	189 772	197 936
	189 772	202 054

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	27 720	25 120
Upplupna sociala avgifter	8 710	8 662
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 289	59 160
Upplupna räntekostnader	34 914	34 751
Upplupen revision	9 350	9 125
Upplupen fastighetsförvaltning	4 312	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 557	237 231
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 815	1 694
	399 667	375 743

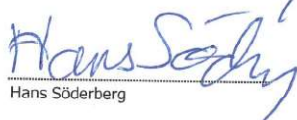
Karlstad 14/4 2020


Dick Westman


Ann-Britt Thäng


Astrid Lidén


Emma Iderström Lidén

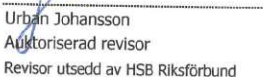

Hans Söderberg


John Johansson


Pier Antman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16


Anna-Maria Strandberg
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad, org.nr. 773200-1743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad för år 2019. 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 2019 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. Revisoremas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på 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 på 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 på 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 Arkitekten i Karlstad för år 2019 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 revisorssed 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 fortlopande 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 / 4 - 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anna-Maria Strandberg
Av föreningen vald revisor