



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Hugin i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hugin i Karlstad  
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**377 kr/kvm**



**ENERGIKOSTNAD**  
**139 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3014 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**4%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**139 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**JA**



**ÅRSVIGT**  
**800 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://hsb.se/bostadsrattskollen)

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hugin i Karlstad

Org nr 716411-3545

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 två fastigheter i Karlstad, Hugin 18 och Höder 13, som stod färdigställda år 1983 respektive 1984. Fastigheten består av 58 bostäder på totalt 4 093 m<sup>2</sup> med adress Långgatan 22-26, 31-35 och Sveagatan 3-5. Dessutom ingår 2 st radgarage med 22 bilplatser, 30 öppna biluppställningsplatser, 2 st cykelförråd och 2 st soprum samt vicevärdskontoret, Långgatan 26. 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 antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för HSB bostadsrättsförening 2011 version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. Under verksamhetsåret har 12 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med Arne Eklund som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Göran Johansson	ordförande	i tur att avgå
Arne Eklund	vice ordförande	
Hanna Ankarstrand	sekreterare	i tur att avgå
Lise-Lott Eriksson	ledamot	i tur att avgå
Lennart Andersson	ledamot	
Sylvia Michel	utsedd av HSB Värmland	fr o m augusti
Karin Trangård	suppleant	i tur att avgå

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Arne Eklund, Göran Johansson, Lennart Andersson och Hanna Ankarstrand, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Ingmarie Sellin och Eva-Britt Johansson.

*Revisorer:* Revisorer har varit Bertil Wallin med Per Holck som suppleant vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln sköts av HSB Värmland, snöröjningen sköts av Värmlands Fastighetservice AB. Föreningen har tecknat ett förvaltaravtal med HSB Värmland vilket utförs av Marie Källback.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning Fastighetsskötsel samt energiavtal
Värmlands fastighetservice	Snöröjning
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av tak på balkonger	2015
Byte av låssystem	2015
Modernisering av hissar	2016-

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Stadgeenlig besiktning:* Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-17.

*Reparationer:* Föreningen har inte utfört några större reparationer under året.

*Underhåll:* Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:  
Modernisering av ytterligare en hiss till en kostnad av ca 330 000 kr.  
Installation av eluttag samt elbilsladdare p-platser till en kostnad av ca 330 000 kr.  
Föreningen har erhållit bidrag för installation av elbilsladdare på totalt 64 000 kr.

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland 2002-06-12 och reviderades senast 2019-10-17.



*Förväntad framtida utveckling* : Modernisering av resterande hissar till en beräknad kostnad av 500 000 kr. Byte av fläktaggregat till en kostnad av 123 000 kr. OVK-rensning till en kostnad av ca 200 000 kr. Byte av garageportar till en kostnad av ca 300 000 kr.

*Årsavgifter*: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 800 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 1% fr o m 2020-01-01. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

*Lån*: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 336 627 kr. Under året har föreningen amorterat 291 357 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

### **Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret har 6 (9) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 65 st varav röstberättigade medlemmar 58 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	3 451	3 424	3 396	3 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	779	171	-227	-410
Soliditet, %	35%	33%	32%	32%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	800	792	784	776
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 014	3 085	3 152	3 214
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	444	555	644	746

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 577 996		4 586 137	301 274	-354 354
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-354 354	354 354
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 005 000	-1 005 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-306 694	306 694	
Årets resultat					778 767
Belopp vid årets utgång	1 577 996	0	5 284 443	-751 386	778 767

## 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	-53 079
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	306 694
Avsättning till underhållsfonden enl underhållsplan exkl stammar*	-1 005 000
Årets resultat	778 767
<b>Balanserat resultat att disponeras av stämman</b>	<b>27 382</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **27 382**

\* Avsättning till underhållsfonden har gjorts enligt underhållsplan exkl stammar.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 451 354	3 424 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 183	32 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 616 537</b>	<b>3 456 222</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 665 717	-2 680 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-376 159	-406 947
Personalkostnader och arvode	Not 6	-152 102	-114 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-455 593	-439 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 649 570</b>	<b>-3 641 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>966 966</b>	<b>-185 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 202	-169 246
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 199</b>	<b>-169 246</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>778 767</b>	<b>-354 354</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>778 767</b>	<b>-354 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>778 767</b>	<b>-354 354</b>

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	16 648 587	17 088 255
Inventarier och installationer	Not 9	302 575	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 951 162</b>	<b>17 088 255</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**16 951 662**      **17 088 755**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	312
Övriga fordringar	Not 11	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 620	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 623</b>	<b>312</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 13	2 909 828	2 781 379
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 909 828</b>	<b>2 781 379</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**2 996 451**      **2 781 691**

**Summa tillgångar**

**19 948 112**      **19 870 446**



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

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 577 996	1 577 996
Fond för yttre underhåll	5 284 443	4 586 137
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 862 439</b>	<b>6 164 133</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-751 386	301 274
Årets resultat	778 767	-354 354
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>27 382</b>	<b>-53 080</b>

#### Summa eget kapital

**6 889 820**      **6 111 053**

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 025 314	12 336 629
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 025 314</b>	<b>12 336 629</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		311 313	291 355
Leverantörsskulder		166 724	100 864
Skatteskulder		1 349	1 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 197	22 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	531 395	1 007 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 032 978</b>	<b>1 422 764</b>

#### Summa skulder

**13 058 292**      **13 759 393**

#### Summa eget kapital och skulder

**19 948 112**      **19 870 446**

**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 70 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 34 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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

4 509 Tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 704 Tkr.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	3 274 176	3 241 691
	Hysesintäkt garage och bilplatser	161 700	161 175
	Hysesintäkt övrigt	4 080	5 050
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 396	16 157
	Övriga fakturerade kostnader	0	150
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2	-1
		<b>3 451 354</b>	<b>3 424 222</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	133 183	0
	Bidrag	32 000	32 000
		<b>165 183</b>	<b>32 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-245 467	-189 002
	El	-100 042	-81 958
	Uppvärmning	-365 938	-403 293
	Vatten	-103 961	-117 073
	Renhållning	-78 526	-75 727
	Bevakningskostnader	-3 180	0
	TV, bredband, iptelefoni	-33 432	-42 968
	Serviceavtal	-27 783	-7 316
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 982	-28 842
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-227 415	-283 523
	Försäkringar	-50 272	-48 387
	Fastighetsskatt	-77 546	-77 546
	Periodiskt underhåll	-306 694	-1 303 055
	Övriga driftskostnader	-18 479	-21 490
		<b>-1 665 717</b>	<b>-2 680 180</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-12 875	-8 900
	Förvaltningskostnader	-319 398	-310 860
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 724	-16 470
	Föreningsverksamhet	0	-1 700
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 221	-3 634
	Konsulter	0	-26 700
	Förbrukningsinventarier	0	-624
	Medlemsavgifter HSB	-27 650	-27 650
	Stämma och styrelse	-5 051	-2 534
	Arrende, hyra, leasing	-240	-7 875
		<b>-376 159</b>	<b>-406 947</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-96 776	-67 760
	Övriga arvoden	-17 534	-20 442
	Övriga personalkostnader	-426	0
	Revisionsarvode	-3 327	-64
	Sociala avgifter	-34 039	-26 273
		<b>-152 102</b>	<b>-114 539</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-439 668	-439 664
	Markanläggningar	-15 925	0
		<b>-455 593</b>	<b>-439 664</b>

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 065 840	24 065 840			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 765 840</b>	<b>25 765 840</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 677 586	-8 237 921			
	Årets avskrivningar byggnader	-439 668	-439 664			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 117 254</b>	<b>-8 677 586</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>16 648 587</b>	<b>17 088 255</b>			
	Bokförda värden byggnader	14 948 587	15 388 255			
	Bokförda värden mark	1 700 000	1 700 000			
	Bokförda värden markanläggningar	15 925	0			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Hugin 18 och Höder 13				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1983/1984	35 600 000	26 000 000	61 600 000	46 800 000
			<b>35 600 000</b>	<b>26 000 000</b>	<b>61 600 000</b>	<b>46 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Årets investeringar		318 500			0
	Utgående anskaffningsvärden		318 500			0
	Årets avskrivningar		-15 925			0
	Utgående avskrivningar		-15 925			0
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>302 575</b>			<b>0</b>
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Medlemsandel HSB		500			500
			<b>500</b>			<b>500</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga fordringar</b>					
	Skattekonto		3			0
			<b>3</b>			<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 620			0
			<b>86 620</b>			<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Kortkonto Swedbank		7 428			9 812
	Swedbank		2 902 400			2 771 567
			<b>2 909 828</b>			<b>2 781 379</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,28%	2022-04-25	7 776 838	105 302
Swedbank		1,30%	2020-11-11	4 559 789	206 011
				<b>12 336 627</b>	<b>311 313</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>12 025 314</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 245 252
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 780 062
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckning	24 145 000	24 145 000
varav i eget förvar	-7 072 000	-7 072 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 073 000</b>	<b>17 073 000</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	0	1
Medlemmars inre fond	22 047	22 047
Övriga kortfristiga skulder	150	0
	<b>22 197</b>	<b>22 048</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	26 957	21 278
Upplupna räntekostnader	45 174	21 341
Förutbetalda årsavgifter och hyror	289 290	277 724
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 974	686 805
	<b>531 395</b>	<b>1 007 148</b>

20/3 2020

Arne Eklund

Göran Johansson

Hanna Ankarstrand

Lennart Andersson

Lise-Lott Eriksson

Sylvia Michel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-31

Bertil Wallin

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Hugin i Karlstad, org.nr. 716411-3545

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Hugin 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utän 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 Internationella 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, utformnar 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, avskilda utelämnanden, felaktig information eller avsidosättande 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 Hugin 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 31 13 2020



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Bertil Wallin  
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 förhållander 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.