



Styrelsen för HSB BRF SKIFTNYCKELN I KARLSTAD

Org.nr: 716411-3982

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

HSB Brf Skiftnyckeln i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
397 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1818 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
141 kr/kvm



TOMTRÄTT
ja



ÅRSAVGIFT
901 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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Org nr 716411-3982

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Skiftnyckeln 2, Fastigheten består av 7 hus med sammanlagt 13 trappuppgångar. Adressen är Engholmsgatan 2-10, Lambergsgatan 27 A-D, 29 A-D. Byggnaderna innehåller 123 bostäder på totalt 7 821,5 m² och 13 uthyrningslokaler på totalt 259 m² samt 5 garage och 88 biluppställningsplatser. Föreningen innehar 1 bostadsrätt, vilken upplåts med hyresrätt. 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 HSBs normalstadgar 2011 för bostadsrättsförening, med anpassningar.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2020. Under verksamhetsåret har 13 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Johnny Skogvoll, med Haiko Granander som suppleant.

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

Per Krogh	ordförande	i tur att avgå
Johnny Skogvoll	vice ordförande	i tur att avgå
Jennie Karlqvist	sekreterare	
Carina Lindquist Frisk	ledamot	
Haiko Granander	ledamot	i tur att avgå
Pontus Hultman	ledamot	
Lilian Byström	utsedd av HSB Värmland	



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Org nr 716411-3982

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Per Krogh, Johnny Skogvoll, Jennie Karlqvist och Björn Engelbrektsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Sten-Åke Frisk samt Björn Engelbrektsson.

Revisorer: Revisor har varit Jan Andreasson, vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, fastighetsskötseln utförs av Värmlands fastighetsservice sedan 2020-05-01. Vicevärd har varit Björn Engelbrektsson.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	Elhandel samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring
Telenor	Bredband och fast telefoni
Kone Hissar	Serviceavtal hissar
Minol	Serviceavtal varmvattenmätning
Rydahls	Serviceavtal el

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den "tvist" vi rapporterade om i årsredovisningen för 2019 har lösts utan andra kostnader än de juridiska.

Under året har den bostadsrätt som föreningen ägt och hyrt ut, sålts till en köpeskilling av 665 000 kr. Med avdrag för inköp av lgh 150 000 kr resulterade detta i en realisationsvinst på 515 000 kr.

Reparationer: Uppgradering av elutrustning (kontakter och strömbrytare) i gemensamma utrymmen till en kostnad av 45 000 kr.

Underhåll: Relining avlopp Engholmsgatan till en kostnad av 810 000 kr, slutförande OVK och radon till en kostnad av 190 000 kr samt installation av laddstolpar till en kostnad av 37 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 1999-05-21 och som uppdaterats 2020-03-18.



Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer underhållet det närmaste året bestå av :

Utbyte av IMD varmvatten, 2021	230 000 kr
IMD elmätning, 2021	590 000 kr
Renovering av samlingslokal, 2021	90 000 kr
Stambyte, trapphus, balkonger fönster, hissar	
år 2022-2031	50 000 000 kr
SUMMA	50 910 000 kr

OVK= obligatorisk ventilationskontroll IMD = individuell mätning (varmvatten och el)

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 901 kr/m². Årsavgifter och hyror höjdes med 1% och hyror lokaler och p-platser med 1% samt garage med 1% fr o m 2020-01-01. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter och hyror för 2021. En justering av hyror för p-platser har gjorts fr o m 2021-01-01. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och kallvatten samt bredband. Föreningen har individuell mätning av varmvatten och även el fr o m 2021-01-01 som debiteras tillsammans med månadsavgiften.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 223 578 kr. Under året har föreningen amorterat 487 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 18 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 159 st varav röstberättigade medlemmar 123 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	7 496	7 445	6 974	6 767
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 945	1 531	1 848	417
Soliditet, %	54%	51%	46%	41%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	901	892	834	809
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 818	1 821	2 066	2 248
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	587	550	474	629



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Org nr 716411-3982

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 659 997	1 117 511	13 034 038	-1 516 850	1 531 265
Avgår egen lägenhet	-21 612				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 531 265	-1 531 265
Avsättning framtida underhåll enligt plan			293 383	-293 383	
Extra avsättning till underhållsfonden			1 706 617	-1 706 617	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-860 268	860 269	
Årets resultat					1 945 425
Belopp vid årets utgång	2 638 385	1 117 511	14 173 768	-1 125 316	1 945 425

Insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 2 659 997 kr. Lägenhet nr 107 med insats på 21 612 kr är ännu ej upplåten som bostadsrätt.

Resultatdisposition

Balanserat resultat	14 416
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	860 268
Avsättning till underhållsfonden exkl stammar	-293 383
Extra avsättning till underhållsfonden	-1 706 617
Årets resultat	1 945 425
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	820 109

Styrelsen förslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **820 109**

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

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 496 455	7 445 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 495
Summa rörelseintäkter		7 496 455	7 448 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 321 937	-4 188 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-527 799	-436 042
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-267 098	-260 070
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-811 798	-811 793
Summa rörelsekostnader		-5 928 631	-5 696 814
Rörelseresultat		1 567 824	1 752 130
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	515 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 967	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 366	-220 865
Summa finansiella poster		377 601	-220 865
Resultat efter finansiella poster		1 945 425	1 531 265
Resultat före skatt		1 945 425	1 531 265
Årets resultat		1 945 425	1 531 265



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	26 492 173	27 303 971
Pågående nyanläggningar	Not 10	33 590	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 525 763	27 303 971

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	0	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	150 500

Summa anläggningstillgångar

26 526 263	27 454 471
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 595	4 251
Övriga fordringar	Not 13	1 339	1 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	280 153	301 366
Summa kortfristiga fordringar		283 087	307 393

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	7 897 067	5 502 942
Summa kassa och bank		7 897 067	5 502 942

Summa omsättningstillgångar

8 180 154	5 810 335
------------------	------------------

Summa tillgångar

34 706 418	33 264 806
-------------------	-------------------



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

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

Medlemsinsatser	3 755 896	3 755 896
Fond för yttre underhåll	14 173 768	13 034 036
Summa bundet eget kapital	17 929 664	16 789 932

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 125 316	-1 516 850
Årets resultat	1 945 425	1 531 265
Summa fritt eget kapital	820 109	14 416

Summa eget kapital	18 749 773	16 804 348
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 367 852	14 213 860
Summa långfristiga skulder		8 367 852	14 213 860

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 855 726	497 462
Leverantörsskulder		448 247	563 773
Skatteskulder		11 491	10 985
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	25 385	62 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 247 943	1 112 120
Summa kortfristiga skulder		7 588 793	2 246 598

Summa skulder		15 956 645	16 460 458
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		34 706 418	33 264 806
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 34 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,7 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 564 000 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 045 812	6 976 236
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-12 795	-58
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-119
	Hysesintäkt lokaler	132 496	131 430
	Hysesintäkt garage och bilplatser	197 055	194 085
	Hysesintäkt övrigt	6 200	11 620
	Årsavgift vatten	92 755	109 586
	Övriga intäkter i verksamheten	1 318	3 132
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 630	19 536
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	984	1
		7 496 455	7 445 449
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	3 495
		0	3 495
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-156 200	-177 317
	Sotning	-2 045	-6 069
	El	-157 208	-177 653
	Uppvärmning	-749 662	-822 764
	Tomträttsavgäld	-469 260	-469 260
	Vatten	-199 562	-195 243
	Renhållning	-131 921	-129 725
	TV, bredband, iptelefoni	-256 401	-331 316
	Obligatoriska besiktningar	-190 675	0
	Serviceavtal	-65 629	-70 198
	Hissar serviceavtal & besiktning	-62 699	-60 540
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-628 967	-905 386
	Försäkringar	-138 131	-130 930
	Fastighetsskatt	-188 113	-171 841
	Periodiskt underhåll	-860 268	-506 725
	Övriga driftskostnader	-65 196	-33 943
		-4 321 937	-4 188 909
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-829 151	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-9 000	-497 975
	Underhåll mark och utemiljö	0	-8 750
	Underhåll övrigt	-22 117	0
		-860 268	-506 725
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 912	-11 588
	Förvaltningskostnader	-285 957	-199 659
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 086	-10 658
	Kontorsutrustning och -material	0	-187
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 737	-44 763
	Konsulter	-93 273	-53 437
	Förbrukningsinventarier	-25 559	-57 253
	Medlemsavgifter HSB	-55 275	-55 275
	Stämma och styrelse	0	-3 222
		-527 799	-436 042
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-77 565	-77 190
	Vicevärdsarvode	-93 000	-90 000
	Övriga arvoden	-37 303	-30 225
	Revisionsarvode	-3 784	-3 720
	Sociala avgifter	-54 846	-58 935
	Utbildning	-600	0
		-267 098	-260 070
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	-811 798	-811 793
	Summa avskrivningar	-811 798	-811 793
Not 8	Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
	Realisationsvinst vid försäljning av lgh 28	515 000	0
	(Köpeskilling 665 000 med avdrag för inköpspris 150 000 kr)	515 000	0

Not 9	Byggnader och mark				2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader				45 711 524	45 711 524
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				45 711 524	45 711 524
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader				-18 407 553	-17 595 760
	Årets avskrivningar byggnader				-811 798	-811 793
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-19 219 351	-18 407 553
	Utgående bokfört värde				26 492 173	27 303 971
	Bokförda värden byggnader				26 492 173	27 303 971
	Fastighetsbeteckning: Skiftnyckeln 2					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1985	63 000 000	29 000 000	92 000 000	92 000 000
	Lokaler		739 000		739 000	739 000
			63 739 000	29 000 000	92 739 000	92 739 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16					
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering (laddstolpar)				33 590	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar				33 590	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500
Not 12	Andra långfristiga fordringar					
	Lägenhet nr 28				0	150 000
					0	150 000
Not 13	Övriga fordringar					
	Skattekonto				1 339	1 776
					1 339	1 776
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				280 153	301 366
					280 153	301 366
Not 15	Kassa och bank					
	Kassa				790	1 372
	SBAB				4 004 967	0
	Swedbank				3 891 310	5 501 570
					7 897 068	5 502 942
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB		1,11%	2024-12-06	8 611 724	263 982
	SBAB		0,68%	2021-02-24	5 611 854	263 982
					14 223 578	527 964
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 367 852
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					0,90%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 111 856
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 583 758
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar					
	Fastighetsinteckning				42 475 625	42 475 625
	varav i eget förvar				-15 447 625	-15 447 625
	Summa ställda säkerheter				27 028 000	27 028 000



HSB BRF SKIFTNYCKELN I KARLSTAD

Org nr 716411-3982

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	9 731	0
Personalens källskatt	2 325	3 366
Arbetsgivaravgifter	424	725
Medlemmars inre fond	8 418	57 311
Övriga kortfristiga skulder	4 487	855
	<u>25 385</u>	<u>62 258</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 720	35 279
Förutbetalda årsavgifter och hyror	591 214	601 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650 009	475 799
	<u>1 247 943</u>	<u>1 112 120</u>

Karlstad

12/4-2021

Per Krogh

Pontus Hultman

Haiko Granander

Jennie Karlqvist

Johnny Skogvöll

Lilian Byström

Carina Lindqvist-Frisk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16

Jan Andreasson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad, org.nr. 716411-3982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln 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. 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag 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 Skiftnyckeln 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 förlöpande 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 botryggande 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- 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Andreasson
Av föreningen vald revisor

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]