



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
337 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
143 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3725 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
143 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
755 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)

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad

Org nr 716411-2299

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).

Styrelsen har valt att tillämpa det förenklade regelverket K2 för de närmast kommande åren, vilket innebär lägre avskrivningar men istället högre underhållskostnader jämfört med K3. Det är möjligt att byta till K3 senare om detta skulle visa sig vara mer fördelaktigt.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstads kommun, Kontrollanten 2, som stod färdigställd år 1953. Fastigheten omfattar 4 hus som sammanlagt har 17 st ingångar. Husen är belägna på Ulvsbygatan 19, 21, 23 och 25. Byggnaderna innehåller 126 bostäder om totalt 7 406 m². Vidare ingår 9 st uthylningslokaler om sammanlagt 111 m² samt 16 st garage och 20 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.

Föreningens fastighet är belägen på Norrstrand, som är ett attraktivt bostadsområde i Karlstads Kommun. Området har goda kommunikationer, ligger nära stadens centrum, och har nära till skolor, butiker, fritidsområden samt badhus med komplett idrottsanläggning.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011, version 5. Stadgarna har anpassats i bestämmelserna beträffande insats, andelstal och årsavgift samt bostadsrättsföreningens respektive bostadsrättshavarens ansvar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. Under verksamhetsåret har 13 st protokollförda styrelsemöten hållits varav ett extrainsatt budgetmöte. Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Erik Molin. Föreningen deltog inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Erik Molin	ordförande	i tur att avgå
Jeanette Montgomery	vice ordförande	
Monica Törngren	sekreterare	i tur att avgå
Ida Johansson	ledamot	i tur att avgå
Jörgen Walfridsson	ledamot	i tur att avgå
Leif Larsson	HSB ledamot	
Erik Nilsson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Erik Molin, Jörgen Walfridsson, Monica Törngren och Jeanette Montgomery, två i förening.





Valberedning: Föreningens valberedare har varit Ronnie Jonsson.

Revisorer: Revisorer har varit Emelie Larsson, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland enligt avtal som gäller fram till 2020-12-31. Fastighetsskötseln har utförts av Värmlands Fastighetsservice enligt ett avtal som sträcker sig fram t.o.m 2020-08-31. Tillsyn och skötsel av värmepumpcentraler och luftbehandlingssystem, driftsstatistik m.m utförs av HSB Värmland enligt ett avtal som gäller t.o.m 2020-05-31. Intern förvaltare/vicevärd under året har varit Alf Persson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Driftavtal, värme och ventilation
HSB Värmland	Energioptimering
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi AB	El och nät
Karlstad Energi AB	Fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten, renhållning
SAPPA	Bredband
SAPPA	TV
Trygg-Hansa (Fr o m 2021-01-01 Länsförsäkringar Värmland)	Fastighetsförsäkring

Tidigare års investeringar och större underhållsåtgärder: Föreningen har under tidigare år genomfört investeringar och andra viktiga åtgärder enligt följande:

<u>Åtgärd</u>	<u>Utfört År</u>
Sophus	2011
Målningsarbeten i trapphus	2015
Robotgräsklippare, 3 st	2016
Balkonginglasning	2016
El-centraler med automatsäkringar och jordfelsbrytare	2016
Byte av armaturer i trapphus och källarutrymmen	2017
Solcellsinstallation	2018
Fasadbelysning på föreningens uteplatser	2019
Installation av värmepumpar för bergvärme och frånluftsåtervinning	2019
Påbörjat installation av ett nytt låssystem	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har av kooperativet KoopSam mottagit pris som årets kooperativ i Värmland och även kammat hem en hedrande pallplats i den nationella omröstningen Årets kooperativ. Priset har föreningen mottagit för sitt arbete kring jämställdhetsfrågor i styrelsen samt det progressiva arbetet med att optimera sina energikostnader, som bl a innefattar installation av solceller och bergvärme. Föreningen har också blivit nominerad till det värmländska priset Grundstenen för hållbart byggande i Värmland.



Föreningen har under året förhandlat om hastigheten för föreningens bredband varvid hastigheten ökat till 500 mbit/s. Detta medförde ingen kostnadsökning för föreningen.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal om energioptimering med HSB Värmland ek. förening. Avtalet gäller t.o.m. 2025-12-31 och syftar till att ytterligare minska förbrukningen av el, värme och vatten. Avtalet innebär inget tvång för föreningen att genomföra föreslagna investeringar.

I enlighet med stadgarna för en HSB-förening har under året Leif Larsson gått in i styrelsen som HSB representant. Föreningen har tidigare inte haft någon representant i styrelsen från HSB.

Stadgeenlig besiktning: Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 15 september 2020.

Löpande underhåll och reparationer: Under året har arbetet med att förbättra utemiljön fortsatt. Det har byggts tre stycken pergolor på innergårdarna med tillhörande stensättning samt stenlagda gångvägar. Nya gräsmattor har anlagts på respektive innergård.

Föreningen har under året renoverat och sålt det gamla vicevärdskontoret som genererat extra intäkter till föreningen och istället inrett ett av de befintliga cykelrummen som nu fungerar som vicevärdskontor. En av föreningens affärslokaler har också renoverats för uthyrning vilket har genererat ytterligare hyresintäkter.

Föreningen har under året investerat i ett nytt nyckelfritt låssystem. Investeringen innebär att alla nyckelbaserade lås ersätts av nyckelfria med tillhörande taggar. I entréerna har tidigare kodlås ersatts av porttelefoner. Investeringen ökar säkerheten för föreningen och minskar risken för att obehöriga får tillträde till våra fastigheter.

Vissa mindre, oförutsedda reparationer har också utförts. Exempel på sådana reparationer är översyn av maskinutrustning i tvättstugor och problem med kodlås. Beträffande reparationer som utförts i lägenheter handlar det oftast om justering av värmesystem, avloppsrensning, mindre läckage i blandare och liknande arbeten. Genom att föreningen 2017 anställde en gårdskar/mekaniker sker en kontinuerlig, ofta daglig, tillsyn av föreningens byggnader och utemiljö varvid eventuella behov av underhåll och extra insatser uppmärksammas och kan åtgärdas omgående.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan daterad 2008-09-16 som är upprättad av HSB Värmland. Underhållsplanen reviderades 2020-09-15 i samband med årets fastighetsbesiktning. Föreningen har senaste åren genomfört många underhåll enligt planen och har få planerade underhållsåtgärder de kommande åren.

I föregående års bokslut hade föreningen en utgående momsfordran på 144 972 kr varav 147 128 kr avsåg del av den ingående momsen på investeringen av solceller som gjordes 2018 och som, med hänsyn till Högsta Förvaltningsdomstolens dom den 3:e december 2019, borde vara avdragsgill. Under 2020 kom beslut från SKV om att moms för räkenskapsår 2019 utbetalas till ett belopp om 228 240 kr, dvs 83 268 kr mer än vad som låg i bokslutet 2019-12-31. Av detta har 68 473 kr minskat anläggningstillgången solceller och resterande del har bokats som övriga intäkt.

Framtida underhåll/investeringsplaner: Den yttre miljön kommer att bli föremål för ytterligare upprustning och förbättringar under 2021, beräknad kostnad ca 150 000 kr. Planer finns även att under 2021 bygga en relaxavdelning, beräknad kostnad ca 300 000 kr.

Finansiering: Planerade åtgärder enligt ovan beräknas i sin helhet bli finansierade med egna medel.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 755 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar kostnad för värme, vatten, bredband och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg. Hushållsel betalas av bostadsrätthavaren direkt till föreningen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 021 500 kr. Under året har föreningen amorterat 865 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år. Föreningen har under hösten 2020 förhandlat och bundit om ett av sina lån (6 400 000 kr) och på så sätt sänkt räntan från 1,58 % till 0,78 %. Detta innebär en besparing på 51 200 kr/år. Lånet är budet fram till 2025-09-17.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 23 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 163 st varav röstberättigade medlemmar 127 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	6 330	6 237	6 171	5 975
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 133	-719	190	79
Soliditet, %	40%	38%	41%	41%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	755	755	755	755
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 725	3 840	3 558	3 673
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	754	687	539	555

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 420 052	4 095 963	10 911 722	694 823	-719 349
Under året erlagda insatser	23 947	1 046 053			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-719 349	719 349
Avsättning till framtida underhåll			1 244 000	-1 244 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-2 576 175	2 576 175	
Årets resultat					-1 133 452
Belopp vid årets utgång	4 443 999	5 142 016	9 579 547	1 307 649	-1 133 452

Totala insatser enligt ekonomisk plan 4 443 999 kr

Egna lägenheter

objekt nr 35

2020

0 kr

2019

23 947 kr



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	-24 526
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	2 576 175
Avsättning till underhållsfonden*	-1 244 000
Årets resultat	-1 133 452
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	174 196

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **174 196**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive stammar.

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



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 329 568	6 237 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 662	30 000
Summa rörelseintäkter		6 337 230	6 267 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 338 234	-4 772 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 229	-454 940
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-330 935	-396 268
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 089 269	-993 869
Summa rörelsekostnader		-7 185 667	-6 617 271
Rörelseresultat		-848 437	-349 864
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 015	-369 485
Summa finansiella poster		-285 015	-369 485
Resultat efter finansiella poster		-1 133 452	-719 349
Resultat före skatt		-1 133 452	-719 349
Årets resultat		-1 133 452	-719 349



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	43 941 739	42 491 433
Inventarier och installationer	Not 9	33 689	28 713
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 311 319
Summa materiella anläggningstillgångar		43 975 429	44 831 465

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	43 975 929	44 831 965
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		8 871	0
Övriga fordringar	Not 12	3 025	145 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	303 379	330 802
Summa kortfristiga fordringar		315 275	476 284

Kassa och bank	Not 14	4 637 224	6 049 657
Summa kassa och bank		4 637 224	6 049 657

Summa omsättningstillgångar

	4 952 499	6 525 941
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	48 928 427	51 357 906
--	-------------------	-------------------

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	9 586 015	8 516 015
Fond för yttre underhåll	9 579 547	10 911 722
Summa bundet eget kapital	19 165 562	19 427 737

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 307 649	694 823
Årets resultat	-1 133 452	-719 349
Summa fritt eget kapital	174 197	-24 526

Summa eget kapital**19 339 759** **19 403 211****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 461 500	27 886 500
Summa långfristiga skulder		27 461 500	27 886 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		560 000	1 000 000
Leverantörsskulder		408 687	2 032 274
Skatteskulder		20 685	14 847
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	294 150	338 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	843 646	682 579
Summa kortfristiga skulder		2 127 168	4 068 196

Summa skulder**29 588 668** **31 954 696****Summa eget kapital och skulder****48 928 427** **51 357 906**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 115 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 47 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 25 826 tkr (25 826 tkr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 594 832	5 594 832
	Årsavgift balkongtillägg	162 000	166 200
	Hysesintäkt lokaler	59 336	39 184
	Hysesintäkt garage och bilplatser	145 157	114 336
	Hysesrabatter	-1 232	0
	Årsavgift el	189 061	271 897
	Övriga intäkter i verksamheten	1 925	3 300
	Intäkt andrahandsupplåtelse	20 091	6 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	41 855	28 121
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	116 543	13 236
		6 329 568	6 237 407
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	7 662	30 000
		7 662	30 000
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-296 706	-395 344
	Sotning	0	-4 143
	El	-415 936	-391 648
	Uppvärmning	-400 326	-464 780
	Vatten	-258 848	-230 697
	Renhållning	-100 353	-99 896
	Bevakningskostnader	-15 489	-5 120
	TV, bredband, iptelefoni	-322 282	-302 021
	Serviceavtal	-35 299	-40 266
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-485 207	-476 892
	Försäkringar	-107 953	-77 216
	Fastighetsskatt	-185 124	-178 572
	Periodiskt underhåll	-2 576 175	-2 043 037
	Övriga driftskostnader	-138 536	-62 563
		-5 338 234	-4 772 195
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-1 682	0
	Underhåll lokaler	-567 012	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-4 157	0
	Underhåll installationer	-405 870	-1 942 326
	Underhåll huskropp utvändigt	-876 036	-37 518
	Underhåll mark och utemiljö	-721 418	-33 131
	Underhåll övrigt	0	-30 062
		-2 576 175	-2 043 037

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Externt revisionsarvode	-16 000	-15 575
Förvaltningskostnader	-218 032	-263 612
Kostnader överlåtelse och panter	-37 611	-28 896
Föreningsverksamhet	-3 500	-149
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 657	-14 593
Konsulter	-25 000	-14 786
Förbrukningsinventarier	-25 587	-7 866
Medlemsavgifter HSB	-56 550	-56 550
Stämma och styrelse	-12 693	-9 438
Arrende, hyra, leasing	-22 599	-30 132
Kundförluster m m	0	-13 343
	<u>-427 229</u>	<u>-454 940</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-108 563	-109 300
Vicevärdsarvode	-198 000	-201 000
Övriga arvoden	19 300	-33 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-38 673	-47 968
	<u>-330 935</u>	<u>-396 268</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-1 020 921	-935 804
Markanläggningar	-37 574	-32 059
Maskiner och inventarier	-30 774	-26 006
Summa avskrivningar	<u>-1 089 269</u>	<u>-993 869</u>

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 337 988	56 423 491
Omklassificering från pågående nyanläggningar	2 311 319	-147 128
Årets investering byggnader	187 326	61 625
Ingående anskaffningsvärde mark	1 620 000	1 620 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	666 917	666 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 123 550	58 624 905

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 717 246	-14 791 599
Årets avskrivningar byggnader	-1 020 921	-935 804
Ingående avskrivningar markanläggningar	-406 069	-374 010
Årets avskrivningar markanläggningar	-37 574	-32 059
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 181 811	-16 133 472

Utgående bokfört värde

43 941 739	42 491 433
-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	42 098 466	40 610 585
Bokförda värden mark	1 620 000	1 620 000
Bokförda värden markanläggningar	223 274	260 848

Fastighetsbeteckning: Kontrollanten 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	60 000 000	27 000 000	87 000 000	87 000 000
Lokaler		225 000	282 000	507 000	507 000
		60 225 000	27 282 000	87 507 000	87 507 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 9	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	190 914	74 413
Årets investeringar	35 750	46 601
Årets försäljning, utrangering	0	69 900
Utgående anskaffningsvärden	226 664	190 914
Ingående avskrivningar	-162 201	-66 295
Årets avskrivningar	-30 774	-26 006
Årets försäljning, utrangering	0	-69 900
Utgående avskrivningar	-192 975	-162 201
Utgående bokfört värde	33 689	28 713

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 311 319	0
Årets Investering	0	2 311 319
Omklassificering till Byggnader & Mark	-2 311 319	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 311 319

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	3 025	510
Momsfordran	0	144 972
	3 025	145 482

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	102 913	107 953
Förutbetald kabel-TV och bredband	52 962	52 195
Förutbetald bevakning, larm	3 860	3 775
Förutbetald fastighetsskötsel	88 125	84 526
Upplupen intäkt el, värme, vatten	55 301	82 353
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218	0
	303 379	330 802

Not 14 Kassa och bank		
Swedbank	4 637 224	6 049 657
	4 637 224	6 049 657

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	2022-09-30	1,96%	2022-09-30	3 024 000	100 000
Nordea	2024-09-18	0,71%	2024-09-18	18 662 500	200 000
Nordea	2025-09-17	0,78%	2025-09-17	6 335 000	260 000
				28 021 500	560 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 461 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	25 221 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	46 466 000	36 614 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	46 466 000	36 614 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	2 332	0
Personalens källskatt	19 282	23 370
Medlemmars inre fond	270 184	311 724
Övriga kortfristiga skulder	2 353	3 401
	294 150	338 495

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	5 000	37 000
Upplupna sociala avgifter	20 875	28 784
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	100 615	82 587
Upplupna räntekostnader	505	18 608
Upplupen revision	13 700	13 700
Upplupna reparationskostnader	0	55 876
Upplupna underhållskostnader	208 300	6 875
Upplupen fastighetsförvaltning	1 575	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	487 513	428 079
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 563	11 070
	843 646	682 579

Karlstad ____ / ____ 2021

.....
Erik Molin

.....
Ida Johansson

.....
Jeanette Montgomery

.....
Jörgen Walfridsson

.....
Leif Larsson

.....
Monica Törngren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Emelie Larsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten i Karlstad, org.nr.716411-2299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade

revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kontrollanten 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 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 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 / 2021

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Emelie Larsson
Av föreningen vald revisor

