



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening Enhörningen i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Enhörningen i Karlstad
Årsredovisning 2019-07-01 - 2020-06-30



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
305 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
135 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6547 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
10%



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
874 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 Enhörningen i Karlstad

Org nr 716411-2380

2019-07-01 - 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Enhörningen 2 som stod färdigställd år 1988. Fastigheten består av 1 hus med 1 trappuppgång och har adressen Karlbergsgatan 4. Byggnaden innehåller 22 bostäder på totalt 1 387 m² fördelat på 15 st 2:or, 5 st 3:or och 2 st 4:or. Dessutom innehåller byggnaden 3 lokaler, med totalt 427,2 m² samt 8 st biluppställningsplatser. 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 Normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 december 2019. En extra föreningsstämma hölls den 18 mars 2020 eftersom den första stämman inte fick tillräckligt med styrelseledamöter att ställa upp. Under verksamhetsåret har 3 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Thomas Thor	ordförande	i tur att avgå
Lars Tell	sekreterare	i tur att avgå
Johan Rolandsson	ledamot	i tur att avgå
Emil Gustafsson		i tur att avgå
Alessandro Visconti		i tur att avgå
Göran Engström	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Thomas Thor, Lars Tell, Johan Rolandsson och Alessandro Visconti två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Evelina Wennerholm.

Revisorer: Föreningsvald revisor har saknats under året. Revisor utsedd av HSB Riksförbund finns.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Emil Gustafsson varit sedan 1 april 2020.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa 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
Sodexo	Städning
Karlstad Energi	Elnät, fjärrvärme samt sophämtning
Vattenfall	El
Karlstad Kommun	Vatten
COM Hem	Kabel-TV
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Inglasning av balkonger	2016-17
Renovering vindskivor och takfot	2016
Renovering av Testhusets lokaler	2016
Renovering Trapphus	2015
Install Kyl och Spjällstyrning	2014
Fläktsystem	2013
Install Fettavskiljare	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes senast 2019-06-26.

Reparationer: Under året har inga större reparationer utförts.

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

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2019-07-15.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 874 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2020. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantör.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 877 598 kr. Under året har föreningen amorterat 316 440 kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24 st varav röstberättigade medlemmar 22 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning, tkr	1 648	1 674	1 668	1 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	318	462	365	-584
Soliditet, %	23%	21%	16%	14%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	874	874	874	874
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	6 547	6 721	7 902	8 075
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	559	470	554	1 030

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 040 993	1 038 457	-339 476	462 204
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			462 204	-462 204
Avsättning framtida underhåll enligt plan		205 360	-205 360	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		0	0	
Årets resultat				317 907
Belopp vid årets utgång	2 040 993	1 243 817	-82 632	317 907

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	122 728
Avsättning till underhållsfonden*	-205 360
Årets resultat	317 907
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	235 275

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	235 275
---	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exkl stammar.

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

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 648 474	1 673 503
Summa rörelseintäkter		1 648 474	1 673 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-744 523	-628 136
Övriga externa kostnader	Not 4	-131 578	-120 990
Personalkostnader och arvode	Not 5	-31 349	-23 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-235 559	-233 105
Summa rörelsekostnader		-1 143 010	-1 006 050
Rörelseresultat		505 465	667 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		169	3 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 726	-208 867
Summa finansiella poster		-187 557	-205 249
Resultat efter finansiella poster		317 907	462 204
Årets resultat		317 907	462 204

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	13 886 617	14 106 725
Inventarier och installationer	Not 8	233 839	249 291
Summa materiella anläggningstillgångar		14 120 457	14 356 016

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

14 120 957 14 356 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		42 770	24 255
Övriga fordringar	Not 10	2 957	455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	48 732	38 805
Summa kortfristiga fordringar		94 459	63 515

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	53 891	52 034
Summa kortfristiga placeringar		53 891	52 034

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 349 419	1 123 941
Summa kassa och bank		1 349 419	1 123 941

Summa omsättningstillgångar

1 497 768 1 239 490

Summa tillgångar

15 618 725 15 596 006

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 040 993	2 040 993
Fond för yttre underhåll	1 243 817	1 038 457
Summa bundet eget kapital	3 284 810	3 079 450

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-82 632	-339 476
Årets resultat	317 907	462 204
Summa fritt eget kapital	235 275	122 728

Summa eget kapital	3 520 085	3 202 178
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 540 029	11 877 624
Summa långfristiga skulder		11 540 029	11 877 624

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	337 569	316 414
Leverantörsskulder		21 043	0
Skatteskulder		10 227	7 716
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	16 091	31 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	173 681	160 619
Summa kortfristiga skulder		558 611	516 204

Summa skulder		12 098 640	12 393 828
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		15 618 725	15 596 006
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 68 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,08 %/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 linjärt med 4-5% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2019.

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

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 153 tkr.

8 587 tkr av föreningens lån löper ut under 2020-2021. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30 förutom den del som kommer att amorteras under år 2020-2021 som redovisas som kortfristiga.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	1 211 640	1 211 640
	Hysesintäkt lokaler	372 090	365 022
	Hysesintäkt garage och bilplatser	27 280	29 760
	Hysesrabatter*	-33 057	0
	Övriga intäkter i verksamheten	16 200	16 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 684	5 304
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	42 637	45 577
		1 648 474	1 673 503

* Har ansökt om coronastöd för 12 565 kr.

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-172 616	-43 010
	Sotning	0	-1 550
	El	-64 478	-65 569
	Uppvärmning	-126 634	-139 576
	Vatten	-53 089	-52 423
	Renhållning	-63 001	-68 274
	TV, bredband, iptelefoni	-21 892	-21 638
	Obligatoriska besiktningar	0	-17 933
	Hissar serviceavtal & besiktning	-7 870	-6 437
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-141 750	-118 663
	Försäkringar	-21 311	-19 918
	Fastighetsskatt	-65 224	-65 224
	Övriga driftskostnader	-6 658	-7 920
		-744 523	-628 136

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 830	-9 008
	Förvaltningskostnader	-78 085	-74 174
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 535	-5 162
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 915	-4 085
	Konsulter	-10 863	0
	Förbrukningsinventarier	0	-16 211
	Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
		-131 578	-120 990

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-22 400	-14 800
	Vicevärdsarvode	-2 100	-4 900
	Revisionsarvode	0	1 000
	Sociala avgifter	-6 849	-5 119
		-31 349	-23 819

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-220 108	-217 691
	Maskiner och inventarier	-15 452	-15 414
		-235 559	-233 105

Not 7		Byggnader och mark		2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				20 189 627	20 189 627
Omklassificering				16 100	0
Ingående anskaffningsvärde mark				500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				20 705 727	20 689 627
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-4 813 252	-4 579 461
Årets avskrivningar byggnader				-220 108	-217 691
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-5 033 360	-4 797 152
Nedskrivning byggnader				-1 785 750	-1 785 750
Utgående bokfört värde				13 886 617	14 106 725
Bokförda värden byggnader				13 386 617	13 606 725
Bokförda värden mark				500 000	500 000
Fastighetsbeteckning:		Enhörningen2			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	12 800 000	8 400 000	21 200 000	21 200 000
Lokaler		2 065 000	1 428 000	3 493 000	3 493 000
		14 865 000	9 828 000	24 693 000	24 693 000

Not 8		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden				366 453	366 453
Omklassificering				-16 100	0
Utgående anskaffningsvärden				350 353	366 453
Ingående avskrivningar				-117 162	-101 748
Årets avskrivningar				-15 452	-15 414
Omklassificering				16 100	0
Utgående avskrivningar				-116 514	-117 162
Utgående bokfört värde				233 839	249 291

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500

Not 10		Övriga fordringar			
Skattekonto				2 957	455

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				11 352	9 959
Förutbetald kabel-TV och bredband				5 539	0
Förutbetald HSB				16 272	15 938
Upplupen intäkt renhållning				8 025	11 140
Upplupna ränteintäkter				80	1 768
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				7 463	0
				48 732	38 805

Not 12		Kortfristiga placeringar			
		Räntesats	Konv.datum		
SBAB - konto Brf		0,35%	löpande	53 891	52 034
				53 891	52 034

**Not 13 Kassa och bank**

Swedbank	1 349 419	1 123 941
----------	-----------	-----------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,59%	2021-04-20	3 708 929	99 978
SBAB		1,60%	2021-04-15	2 404 018	60 176
SBAB		1,34%	2020-09-21	2 474 651	117 415
SBAB		1,94%	2022-01-21	3 290 000	60 000
				11 877 598	337 569

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 540 029
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,62%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 350 276
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 189 753

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

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	17 362 000	17 362 000
Summa ställda säkerheter	17 362 000	17 362 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	13 314	21 554
Personalens källskatt	210	0
Medlemmars inre fond	2 567	9 901
	16 091	31 455

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	800	2 400
Upplupna sociala avgifter	386	584
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 405	60 285
Upplupna räntekostnader	6 333	6 277
Upplupen revision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	119 332	73 828
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 425	8 245
	173 681	160 619

Karlstad 2020

Thomas Thor

Emil Gustafsson

Göran Engström

Johan Rolandsson

Lars Tell

Alessandro Visconti

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-10-14

Joakim Mattsson

BoRevision / Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Enhörningen i Karlstad, org.nr. 716411-2380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enhörningen i Karlstad för år 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras 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 den 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. Den 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Enhörningen i Karlstad för år 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/10 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor