



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

# HSB Brf Krämarens i Molkom



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**374 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**4748 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**7%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**120 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSVIGT**  
**692 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)



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom

Org nr 716411-1754

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom

Org nr 716411-1754

2020-01-01 - 2020-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Molkom 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 Molkom, Molkom 1:159, som stod färdigställd år 1988. Fastigheten består av 32 bostäder på totalt 2 466 m<sup>2</sup> i 8 hus med adresserna Storgatan 7 A-S och 9 A-S. Föreningen har även 22 st bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit Normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar version 5 med anpassning i §11 Insatser och årsavgifter samt §27 Fonder.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020. Under verksamhetsåret har 8 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 stämman:

Carina Grass	ordförande	i tur att avgå
Eva-Marie Nyström	vice ordförande	i tur att avgå
Joakim Sundström	sekreterare	i tur att avgå
Kristoffer Steiner	vice sekreterare	i tur att avgå
Mikael Olsson	ledamot	
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Carina Grass, Joakim Sundström, Eva-Marie Nyström och Kristoffer Steiner, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Lisbeth Blomqvist ordförande och Maj-Lis Jansson ledamot.

*Revisorer:* Revisorer har varit Lennart Frödén vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Krämarens i Molkom

Org nr 716411-1754

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, som även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Carina Grass varit under året.

*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 samt Fastighetsskötsel
Fortum	El och nät
Molkom Biovärme	Fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
Telia	Kabel-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasadrenovering	2015-2016
Renovering samlingslokal	2019-2020
Ny utrustning tvättstugan	2019

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadgeenlig besiktning:* Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-22.

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

*Underhåll:* Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts: Fortsatt renovering av föreningens samlingslokal ca 14 tkr. Pergola ca 14 tkr och påbörjad renovering av häng/stuprännor samt mossbelagda tak åtgärdade ca 19 tkr.

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2020-09-22.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 692 kr/m<sup>2</sup> och är 2% högre än föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för 2021. Månadsavgiften innefattar preliminär fjärrvärmekostnad, vatten och Kabel-TV. Fjärrvärmens avläses en gång om året och den preliminära avgiften bestäms utifrån var och ens förbrukning. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 707 420 kr. Under året har föreningen amorterat 253 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.



## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 (2) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 40 st varav röstberättigade medlemmar 33 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	1 910	1 915	1 920	1 914
Resultat efter finansiella poster, tkr	816	397	654	550
Soliditet, %	26%	23%	21%	17%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	692	678	678	678
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 748	4 850	4 964	5 076
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	280	376	349	305

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 949 996	1 689 084	-304 808	397 216
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			397 216	-397 216
Avsättning framtida underhåll enligt plan		752 687	-752 687	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-46 705	46 705	
Årets resultat				613 574
Belopp vid årets utgång	1 949 996	2 395 066	-613 574	613 574



## 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	92 408
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	46 705
Avsättning till underhållsfonden*	-752 687
Årets vinst	613 574
<hr/> Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	<b>0</b>

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplan uppgår till 828 909 kr exklusive stammar och överstiger därmed det fria egna kapitalet. Genomförd avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 909 653	1 915 493
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 909 653</b>	<b>1 915 493</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-547 784	-812 274
Övriga externa kostnader	Not 4	-142 278	-118 545
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-142 163	-115 235
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-261 675	-261 674
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 093 901</b>	<b>-1 307 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>815 752</b>	<b>607 765</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 179	-210 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 179</b>	<b>-210 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>613 574</b>	<b>397 216</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>613 574</b>	<b>397 216</b>

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7, 12	12 941 254	13 202 929
	<u>12 941 254</u>	<u>13 202 929</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>12 941 754</u>	<u>13 203 429</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	0	1 065
--	---	-------

Övriga fordringar

Not 9	0	4 884
-------	---	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	29 529	30 879
	<u>29 529</u>	<u>36 828</u>

*Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11	3 495 290	2 858 983
	<u>3 495 290</u>	<u>2 858 983</u>

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**

<u>3 524 819</u>	<u>2 895 811</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>16 466 573</u>	<u>16 099 240</u>
-------------------	-------------------



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

Medlemsinsatser	1 949 996	1 949 996
Fond för yttre underhåll	2 395 066	1 689 084
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 345 062</b>	<b>3 639 080</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-613 574	-304 808
Årets resultat	613 574	397 216
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>92 408</b>

**Summa eget kapital****4 345 062**      **3 731 488****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 952 170	11 682 170
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 952 170</b>	<b>11 682 170</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 755 250	279 000
Leverantörsskulder		40 834	25 695
Skatteskulder		11 018	9 936
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	24 762	21 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	337 478	349 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 169 341</b>	<b>685 582</b>

**Summa skulder****12 121 511**      **12 367 752****Summa eget kapital och skulder****16 466 573**      **16 099 240**

## 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 vis 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 90 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 57 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år

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

### 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.

### 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 608 tkr.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 705 272	1 671 768
	Hysesintäkt garage och bilplatser	31 920	31 920
	Årsavgift värme	123 627	168 277
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	46 080	38 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 839	4 884
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-85	244
		<b>1 909 653</b>	<b>1 915 493</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-2 444	-40 695
	El	-45 164	-62 509
	Uppvärmning	-188 938	-252 394
	Vatten	-60 755	-63 599
	Renhållning	-25 992	-25 479
	TV, bredband, iptelefoni	-41 419	-25 389
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-58 430	-103 094
	Försäkringar	-27 622	-26 182
	Fastighetsskatt	-31 947	-31 947
	Periodiskt underhåll	-46 705	-167 438
	Övriga driftskostnader	-18 369	-13 548
		<b>-547 784</b>	<b>-812 274</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 693	-9 307
	Förvaltningskostnader	-69 557	-74 907
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 461	-2 363
	Föreningsverksamhet	-769	-410
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 453	-3 828
	Konsulter	-19 781	0
	Förbrukningsinventarier	-12 964	-8 536
	Medlemsavgifter HSB	-16 600	-16 600
	Stämma och styrelse	0	-2 594
		<b>-142 278</b>	<b>-118 545</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-80 000	-63 417
	Vicevärdsarvode	-26 244	-22 494
	Revisionsarvode	-2 624	-2 184
	Sociala avgifter	-33 295	-27 140
		<b>-142 163</b>	<b>-115 235</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-261 675	-261 674
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-261 675</b>	<b>-261 674</b>

Not 7 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		22 420 023	22 420 023		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 182 000	1 182 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>23 602 023</b>	<b>23 602 023</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 899 094	-4 637 420		
Årets avskrivningar byggnader		-261 675	-261 674		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-5 160 769</b>	<b>-4 899 094</b>		
Nedskrivning byggnader		-5 500 000	-5 500 000		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>12 941 254</b>	<b>13 202 929</b>		
Bokförda värden byggnader		11 759 254	12 020 929		
Bokförda värden mark		1 182 000	1 182 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Molkom 1:159				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1988	8 800 000	1 849 000	10 649 000	10 649 000
		<b>8 800 000</b>	<b>1 849 000</b>	<b>10 649 000</b>	<b>10 649 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500

Not 9 Övriga fordringar			
Skattekonto		0	112
Övriga fordringar		0	4 772
		<b>0</b>	<b>4 884</b>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		29 529	27 622

Not 11 Kassa och bank			
Swedbank		3 495 290	2 858 983

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank		1,35%	2023-06-30	3 565 250	89 000
Danske Bank		1,39%	2022-08-31	4 576 920	101 000
Danske Bank		1,80%	2021-04-26	3 565 250	89 000
				<b>11 707 420</b>	<b>279 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 952 170**  
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,51%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 116 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 312 420  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

#### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	20 498 000	20 498 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 498 000</b>	<b>20 498 000</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF KRÄMAREN I MOLKOM

Org nr 716411-1754

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	1 710	0
Personalens källskatt	668	644
Skattekontot	1 876	0
Medlemmars inre fond	20 192	21 287
Övriga kortfristiga skulder	316	0
	<b>24 762</b>	<b>21 931</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	80 000	63 417
Upplupna sociala avgifter	25 547	20 821
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	79 244	98 715
Upplupna räntekostnader	489	743
Upplupen revision	9 500	9 307
Upplupet arvode stämмоvald revisor	2 624	2 184
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 074	150 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 375
	<b>337 478</b>	<b>349 021</b>

Molkom <sup>15/4</sup> 2021

  
Carina Grass

  
Ev-Marie Nyström

  
Joakim Sundström

  
Kristoffer Steiner

  
Mikael Olsson

  
Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-26

  
Lennart Frödén  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Krämaren i Molkom, org.nr. 716411-1754

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krämaren i Molkom för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i öppenhet 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 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 Kramaren i Molkom 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 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 överträdelse 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 26 14 - 2021

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Lennart Frödén  
Av föreningen vald revisor