



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Järven i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
278 kr/kvm



REPARATIONSKOSTNAD
500 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4208 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
137 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
809 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/bostadsrattsskollen

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad

Org nr 773200-1693

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, Järven 22, som stod färdigställd år 1938. Fastigheten består av 17 bostäder på totalt 817,5 m² i 2 trappuppgångar på Geijersgatan 13 och Herrhagsgatan 17 samt tre lokaler om 126 m². 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 HSBs bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2020. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med Jan Alexandersson, Dan Berggren och Helena Löden som suppleanter.

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

Evelina Sundin	ordförande	
Jan Alexandersson	vice ordförande	
Marie Ektun	sekreterare, utsedd av HSB Värmland	
Helena Löden	vice sekreterare	i tur att avgå
Dan Berggren	ledamot	i tur att avgå
Sanna Jansson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Dan Berggren, Evelina Sundin, Jan Alexandersson och Helena Löden, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Frida Jansson och Lisa Lindgren.

Revisorer: En revisor utsedd av HSB Riksförbund. Föreningen saknar föreningsvald revisor.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har varit Dan Berggren.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad

Org nr 773200-1693

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
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Tele2	Datakommunikation
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bredbandsinstallation	2006
Installation värmebesparing	2006
Passagesystem, Elysator	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Fastighetsbesiktning har inte utförts.

Reparationer: Endast mindre reparationer har utförts under 2020.

Underhåll/Investering: Byte av belysning i trapphus och går till en kostnad av 41 000 kr samt installation av varmvattenstyrning 11 875 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2015-09-08.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2036.

Kommande underhåll: Målning av trapphus under 2021 till en kostnad av 107 500 kr samt målning av tak 2023 till en kostnad av 200 000.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 809 kr/m² och höjdes med 2% från och med 2020-01-01. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Föreningen har individuell mätning av el som debiteras tillsammans med månadsavgiften.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 970 304 kr. Under året kommer föreningen amortera 90 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år. Föreningen har ett lånelöfte från banken på 400 Tkr att nyttja om behov uppkommer.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad

Org nr 773200-1693

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 1 (1) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 21 st varav röstberättigade medlemmar 17 st varav HSB Värmland utgör en medlem. Föreningen har ett övernattningsrum som kan hyras för 50 kr/natt. Under 2020 har rummet hyrts ut 11 gånger.

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	768	762	729	721
Resultat efter finansiella poster, tkr	111	-262	-23	117
Soliditet, %	12%	9%	13%	21%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	809	793	793	793
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 208	4 301	4 389	4 492
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	445	838	948	396

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 717	212 300	241 626	207 179	-262 009
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-262 009	262 009
Avsättning framtida underhåll enligt plan			125 000	-125 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-52 888	52 888	
Årets resultat					110 659
Belopp vid årets utgång	37 717	212 300	313 738	-126 942	110 659



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad

Org nr 773200-1693

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-54 830
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	52 888
Avsättning till underhållsfonden*	-125 000
Årets resultat	110 659
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-16 283

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Ansamlad förlust överföres i ny räkning	-16 283
--	----------------

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

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	767 973	761 896
Summa rörelseintäkter		767 973	761 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-365 781	-735 453
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 182	-73 154
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-54 034	-55 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-99 006	-99 005
Summa rörelsekostnader		-597 003	-962 644
Rörelseresultat		170 970	-200 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		277	934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 588	-62 195
Summa finansiella poster		-60 311	-61 261
Resultat efter finansiella poster		110 659	-262 009
Resultat före skatt		110 659	-262 009
Årets resultat		110 659	-262 009



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7, 12	4 300 500	4 399 507
	<u>4 300 500</u>	<u>4 399 507</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	5 800	5 800
	<u>5 800</u>	<u>5 800</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

4 306 300	4 405 307
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	1 212	1 176
Not 9	225	231

Övriga fordringar

Not 10	23 075	19 500
	<u>24 512</u>	<u>20 907</u>

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

*Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11	388 716	203 948
	<u>388 716</u>	<u>203 948</u>

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

413 228	224 855
----------------	----------------

Summa tillgångar

4 719 528	4 630 162
------------------	------------------



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

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

Medlemsinsatser

250 017

250 017

Fond för yttre underhåll

313 738

241 626

Summa bundet eget kapital

563 755

491 643

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-126 942

207 179

Årets resultat

110 659

-262 009

Summa fritt eget kapital

-16 283

-54 830

Summa eget kapital**547 472****436 813****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 880 304

3 962 804

Summa långfristiga skulder

3 880 304

3 962 804

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

90 000

90 000

Leverantörsskulder

81 462

26 188

Skatteskulder

3 718

2 128

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

18 216

9 077

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

98 356

103 153

Summa kortfristiga skulder

291 752

230 545

Summa skulder**4 172 056****4 193 349****Summa eget kapital och skulder****4 719 528****4 630 162**

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 80 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 47 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,6 %/år

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

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

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 698 Tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	661 360	648 360
	Hysesintäkt lokaler	66 912	68 400
	Hysesintäkt övrigt	550	850
	Årsavgift el	29 651	29 969
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 844	10 140
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 656	4 186
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	-10
		767 973	761 896
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-15 624	-45 746
	El	-56 611	-53 064
	Uppvärmning	-52 687	-69 179
	Vatten	-19 911	-19 661
	Renhållning	-20 063	-19 296
	TV, bredband, iptelefoni	-20 733	-20 306
	Serviceavtal	-5 514	-5 851
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-67 524	-65 874
	Försäkringar	-14 317	-11 454
	Fastighetsskatt	-31 011	-28 759
	Periodiskt underhåll	-52 888	-387 534
	Övriga driftskostnader	-8 898	-8 729
		-365 781	-735 453
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-52 888	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-387 534
		-52 888	-387 534
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 850	-14 275
	Förvaltningskostnader	-46 676	-38 251
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 408	-2 887
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 023	-6 808
	Förbrukningsinventarier	0	-708
	Medlemsavgifter HSB	-10 225	-10 225
		-78 182	-73 154
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-12 850	-12 850
	Vicevärdsarvode	-33 996	-33 996
	Sociala avgifter	-7 188	-8 186
		-54 034	-55 032
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-99 006	-99 005
	Summa avskrivningar	-99 006	-99 005



Not 7	Byggnader och mark			2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			6 308 424	6 308 424	
	Ingående anskaffningsvärde mark			16 629	16 629	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			6 325 053	6 325 053	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-1 925 546	-1 826 541	
	Årets avskrivningar byggnader			-99 006	-99 005	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-2 024 553	-1 925 546	
	Utgående bokfört värde			4 300 500	4 399 507	
	Bokförda värden byggnader			4 283 871	4 382 878	
	Bokförda värden mark			16 629	16 629	
	Fastighetsbeteckning:					
	Järven 22					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	7 200 000	5 000 000	12 200 000	12 200 000
	Lokaler		363 000	240 000	603 000	603 000
			7 563 000	5 240 000	12 803 000	12 803 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB			500	500
	Andel i vindkraftverket Gässlingen			5 300	5 300
				5 800	5 800

Not 9	Övriga fordringar				
	Skattekonto			225	231
				225	231

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring			17 833	14 317
	Förutbetald kabel-TV och bredband			5 242	5 183
				23 075	19 500

Not 11	Kassa och bank				
	Kassa			891	1 144
	SBAB			92 628	92 351
	Swedbank			295 197	110 453
				388 716	203 948



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar		1,90%	2023-12-30	1 321 500	30 000
Länsförsäkringar		1,35%	2022-03-30	1 330 727	30 000
Länsförsäkringar		1,25%	2022-09-30	1 318 077	30 000
				3 970 304	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 880 304
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,5%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 520 304
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	5 614 610	5 614 610
varav i eget förvar	-32 610	32 610
Summa ställda säkerheter	5 582 000	5 582 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	1 478	0
Personalens källskatt	4 704	849
Arbetsgivaravgifter	3 806	0
Medlemmars inre fond	8 228	8 228
	18 216	9 077

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	290
Upplupna räntekostnader	3 565	3 544
Förutbetalda årsavgifter och hyror	68 133	71 696
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 658	27 623
	98 356	103 153

5,3 2021

Evelina Sundin

Dan Berggren

Helena Löden

Jan Alexandersson

Marie Ektun

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-19

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksforbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad, org.nr 773200-1693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad för år 2020.

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 31 december 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 för föreningen.

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 revisionssed 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.

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.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

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. Risker 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Järven i Karlstad 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 revisionssed 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 handlet 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 provar 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.

Karlstad den 19 / 3 2021



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund