



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Loke i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
324 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5169 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
87 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
691 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värderna 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 - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

Org nr 716411-2752

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

Org nr 716411-2752

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad kommun 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, Loke 4, som stod färdigställd år 1990. Fastigheten består av ett hus med 39 bostäder på totalt 2 821,5 m² i 2 trappuppgångar på Värmlandsgatan 9-11. Det finns även 3 uthyrningslokaler på totalt 230,5 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Brf Loke är en av 6 medlemmar i samfällighetsföreningen för P-däcket Loke.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Maxim Khokhlov med Börje Holmberg som suppleant.

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

Maxim Khokhlov	ordförande	i tur att avgå
Börje Holmberg	vice ordförande	i tur att avgå
Marieanne Malm	sekreterare	i tur att avgå
Lisa Karlton	vice sekreterare	
Åke Jansson	ledamot	
Jennifer Johansson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	
Pontus Blomberg	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Maxim Khokhlov, Börje Holmberg, Lisa Karlton och Pontus Blomberg, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Ann-Cathrine Andersson och Petrus Olofsson.

Revisorer: Revisorer har varit Poul Hovgaard, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Föreningens förvaltare/vicevärd har varit Thomas Pedersen, HSB Värmland.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad

Org nr 716411-2752

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Foksam och bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomi, underhåll och energiförvaltning, förvaltartjänst
HSB Värmland	Fastighetskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Telenor	Bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av cirkulationspump. Installation av elysator	2016
Förbättring taksäkerhet, isolering av vind	2015
Ombyggnad yttre miljö innergården	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts under året.

Underhåll: Belysning i trapphus, 15 tkr. Service Elysator (värme) 12 tkr.
Påbörjat låsbyte och installation av taggsystem.

Framtida underhåll: 2021 låsbyte och installation av taggsystem för entrédörrar, förråd och soprum, beräknad kostnad 164 tkr. Byte konsoll vattenmätare och timer värmesystem, ca 8 tkr.
Målning av tvättstugan och byte belysning, beräknat ca 35 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och uppdaterad september 2020.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 691 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2021. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 775 tkr. Under året har föreningen amorterat 308 tkr. Nästa års ordinarie amortering uppgår till 333 tkr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 52 st varav röstberättigade medlemmar 40 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	2 292	2 288	2 287	2 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	633	333	536	507
Soliditet, %	45%	43%	42%	41%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	691	691	691	691
Låneskuld kr/kvm totalyta	5 169	5 244	5 363	5 449
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	285	377	324	306

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 999 996	2 544 561	3 643 518	333 033
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			333 033	-333 033
Avsättning framtida underhåll enligt plan		250 000	-250 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-27 100	27 100	
Årets resultat				633 365
Belopp vid årets utgång	5 999 996	2 767 461	3 753 651	633 365

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 976 551
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	27 100
Avsättning till underhållsfonden*	-250 000
Årets resultat	633 365
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	4 387 016

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning 4 387 016

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF LOKE I KARLSTAD

Org nr 716411-2752

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 291 912	2 288 059
Summa rörelseintäkter		2 291 912	2 288 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-759 496	-1 029 736
Övriga externa kostnader	Not 4	-249 730	-235 848
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-109 514	-126 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-329 901	-329 903
Summa rörelsekostnader		-1 448 641	-1 722 121
Rörelseresultat		843 271	565 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 238	2 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 144	-235 460
Summa finansiella poster		-209 906	-232 905
Resultat efter finansiella poster		633 365	333 033
Resultat före skatt		633 365	333 033
Årets resultat		633 365	333 033



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7, 13	26 651 127	26 981 028
Pågående nyanläggningar	Not 8	87 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 738 627	26 981 028

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	673 193	673 193
Summa finansiella anläggningstillgångar		673 193	673 193

Summa anläggningstillgångar

27 411 820	27 654 221
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 163
Övriga fordringar	Not 10	1 439	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	96 172	91 712
Summa kortfristiga fordringar		97 611	92 929

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 988 294	1 307 661
Summa kassa och bank		1 988 294	1 307 661

Summa omsättningstillgångar

2 085 905	1 400 590
------------------	------------------

Summa tillgångar

29 497 725	29 054 811
-------------------	-------------------



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 999 996	5 999 996
Fond för yttre underhåll	2 767 461	2 544 561
Summa bundet eget kapital	8 767 457	8 544 557

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 753 651	3 643 518
Årets resultat	633 365	333 033
Summa fritt eget kapital	4 387 016	3 976 551

Summa eget kapital

13 154 473	12 521 108
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 493 936	15 775 365
Summa långfristiga skulder		10 493 936	15 775 365

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 281 393	307 884
Leverantörsskulder		161 994	91 623
Skatteskulder		9 731	7 337
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 400	5 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	392 798	345 943
Summa kortfristiga skulder		5 849 316	758 338

Summa skulder

16 343 252	16 533 703
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

29 497 725	29 054 811
-------------------	-------------------



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). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 90 år. Avskrivning sker med 0,7 %/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.

Lån långfristiga resp kortfristiga

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 17 122 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 948 512	1 948 512
	Hysesintäkt lokaler	286 704	286 704
	Hysesintäkt garage och bilplatser	46 000	43 250
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 646	9 293
	Övriga fakturerade kostnader	0	200
	Övriga intäkter	50	100
		2 291 912	2 288 059

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-82 589	-76 078
	El	-83 571	-75 594
	Uppvärmning	-110 147	-136 070
	Vatten	-72 910	-80 648
	Renhållning	-55 684	-53 332
	TV, bredband	-25 229	-25 162
	Serviceavtal	-670	-650
	Hissar serviceavtal & besiktning	-9 167	-8 891
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-140 376	-146 383
	Försäkringar	-64 192	-60 610
	Fastighetsskatt	-76 971	-74 943
	Periodiskt underhåll	-27 100	-272 011
	Övriga driftskostnader	-10 890	-19 365
		-759 496	-1 029 736

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 900	-9 350
	Förvaltningskostnader	-191 046	-170 045
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 855	-8 258
	Föreningsverksamhet	0	-3 495
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 900	-2 680
	Konsulter bygg	-7 875	0
	Förbrukningsinventarier	-3 258	-18 780
	Medlemsavgifter HSB	-19 575	-19 575
	Stämman och styrelse	-4 321	-3 665
		-249 730	-235 848

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-73 973	-76 181
	Löner föreningsarbeten	-11 463	-20 860
	Övriga arvoden	-3 086	-4 265
	Bilersättning	-74	-426
	Revisionsarvode	-1 904	-1 860
	Sociala avgifter	-19 014	-23 043
		-109 514	-126 634

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-270 893	-270 895
	Markanläggningar	-59 008	-59 008
		-329 901	-329 903



Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 434 928	35 434 928			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 732 500	1 732 500			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 600 245	1 600 245			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 767 673	38 767 673			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 609 129	-11 338 234			
	Årets avskrivningar byggnader	-270 893	-270 895			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-177 516	-118 508			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-59 008	-59 008			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 116 546	-11 786 645			
	Utgående bokfört värde	26 651 127	26 981 028			
	Bokförda värden byggnader	23 554 906	23 825 799			
	Bokförda värden mark	1 732 500	1 732 500			
	Bokförda värden markanläggningar	1 363 721	1 422 729			
	Fastighetsbeteckning:					
	Loke 4					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1990	26 000 000	15 400 000	41 400 000	41 400 000
	Lokaler		1 553 000	571 000	2 124 000	2 124 000
			27 553 000	15 971 000	43 524 000	43 524 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 8	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			0		0
	Årets Investering			87 500		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			87 500		0
	Pågående anläggningar avser låsbyte och installation av taggsystem, klart 2021.					
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
	Andelar i Lokes samfällighetsförening			672 693		672 693
				673 193		673 193
Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto			1 439		54
				1 439		54
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda försäkring			68 651		64 192
	Förutbetalda TV, bredband, telefon			6 002		6 001
	Förutbetalda hyra samfälligheten			12 600		12 600
	Förutbetalda snö/is röjning avtal			8 919		8 919
				96 172		91 712
Not 12	Kassa och bank					
	SBAB			638 590		746 466
	Swedbank			1 349 704		561 195
				1 988 294		1 307 661

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,47%	2021-09-13	5 048 441	100 358
SBAB	0,80%	2022-10-11	5 048 441	100 358
SBAB	0,80%	2022-10-11	5 678 447	132 594
			15 775 329	333 310

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 493 936
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 631 607
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 810 412

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	28 296 000	28 296 000
varav i eget förvar	-8 289 000	-8 289 000
Summa ställda säkerheter	20 007 000	20 007 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	2 151
Depositioner garagebrickor	3 400	3 400
	3 400	5 551


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	48 812	59 605
Upplupna sociala avgifter	10 457	14 806
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	29 575	33 133
Upplupen revision	9 750	9 350
Upplupen reparation och fastighetsskötsel	0	12 151
Upplupet underhåll	15 350	26 200
Upplupen faktura pågående arbeten	87 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 354	186 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 896
	392 798	345 943


Karlstad den 22/04 2021



Maxim Khokhlov


Börje Holmberg


Marianne Malm


Åke Jansson


Lisa Karlton


Jennifer Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - 04-29


Poul Hovgaard


Urban Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loke i Karlstad,
org.nr. 716411-2752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loke 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 också 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 revisions sed 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 revisions sed 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, 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.

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 Loke i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 tryggt 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 räkenskapsböcker. 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 29/4-2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Paul Hovgaard
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.