



Styrelsen för HSB BRF HÖDER I KARLSTAD

Org.nr: 773200-1214

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

HSB Brf Höder I Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
187 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2210 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
126 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSAVGIFT
634 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 Höder i Karlstad

Org nr 773200-1214

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, Höder 10, som stod färdigställd år 1958. Fastigheten består av 18 bostäder på totalt 1 365 m² i 2 trappuppgångar på Långgatan 27 A-B samt 5 st lokaler på totalt 721 m². Föreningen har även 9 st bilplatser samt 3 st garage. 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: År 2018 antog föreningen 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs styrelsen. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Julia Hjortfeldt	ordförande	
My Berndtsson	vice ordförande	
Marcus Karlsson	sekreterare	
Bo Johansson	ledamot	i tur att avgå
Kerstin Olsson	utsedd av HSB Värmland	
Diana Palmqvist	ledamot	
Jonas Peterson Sand	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av My Berndtsson, Bo Johansson, Marcus Karlsson och Julia Hjortfeldt, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Margareta Edsgård samt Magnus Niit.

Revisorer: Revisorer har varit Inger Andersson Kihlström vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln sköts av HSB Värmland. Vicevärd har varit Bo Johansson.

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
Telenor	Gruppanslutning bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasad och ventilation	2010
Renovering terrass	2015
Renovering trapphus	2015
Takrenovering	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årlig stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under oktober månad

Reparationer: Inga stora reparationer har utförts under året.

Underhåll: Under året har inga större underhållsarbeten utförts.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är upprättad av HSB 2012-10-09 och är uppdaterad i 2020-10-30.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Höder i Karlstad

Org nr 773200-1214

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer det framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Målning av tvättstuga ca 25 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 634 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2021. Månadsavgiften innefattar vatten och uppvärmning. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 610 284 kr. Under året har föreningen amorterat 75 775 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 61 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 st varav röstberättigade medlemmar 23 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	1 217	1 178	1 137	1 176
Resultat efter finansiella poster, tkr	189	110	17	113
Soliditet, %	22%	19%	17%	17%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	634	634	609	609
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 210	2 242	2 282	2 317
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	310	310	311	327

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 700	550 370	577 884	-108 562	109 645
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				109 645	-109 645
Avsättning framtida underhåll enligt plan			220 000	-220 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-18 750	18 750	
Årets resultat					188 657
Belopp vid årets utgång	62 700	550 370	779 134	-200 167	188 657

Enligt ekonomisk plan uppgår totala insatser till 103 605 kr.

Egna bostadsrättslokaler: nr 18, 19, 20, 21 och 23, med totala insatser 40 905 kr.

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	1 083
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	18 750
Avsättning till underhållsfonden*	-220 000
Årets resultat	188 657
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	-11 510

Styrelsen förslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **-11 510**

* Avsättning till underhållsfonden stämmer ej med upprättad underhållsplan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt underhållsplanen skulle 277 632 kr ha avsatts exkl stammar.

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

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 216 778	1 177 560
Summa rörelseintäkter		1 216 778	1 177 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-531 235	-551 126
Övriga externa kostnader	Not 4	-160 523	-165 369
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-95 538	-96 079
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-169 784	-169 785
Summa rörelsekostnader		-957 080	-982 359
Rörelseresultat		259 698	195 201
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 041	-85 556
Summa finansiella poster		-71 041	-85 556
Resultat efter finansiella poster		188 657	109 645
Resultat före skatt		188 657	109 645
Årets resultat		188 657	109 645

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7,13	4 670 112	4 820 123
Inventarier och installationer	Not 8	158 184	177 957
Summa materiella anläggningstillgångar		4 828 296	4 998 080

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		4 828 796	4 998 580
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 163
Övriga fordringar	Not 10	2 788	2 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 008	27 688
Summa kortfristiga fordringar		45 796	31 639

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 12	1 426 028	1 161 106
Summa kassa och bank		1 426 028	1 161 106

Summa omsättningstillgångar		1 471 824	1 192 745
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		6 300 620	6 191 325
-------------------------	--	------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	613 070	613 070
Fond för yttre underhåll	779 134	577 884
Summa bundet eget kapital	1 392 204	1 190 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-200 167	-108 562
Årets resultat	188 657	109 645
Summa fritt eget kapital	-11 509	1 083

Summa eget kapital

1 380 695 **1 192 037**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 895 451	4 610 297
Summa långfristiga skulder		2 895 451	4 610 297

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 714 833	75 762
Leverantörsskulder		70 572	94 393
Skatteskulder		2 442	1 171
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	25 917	12 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	210 710	205 550
Summa kortfristiga skulder		2 024 474	388 990

Summa skulder

4 919 925 **4 999 287**

Summa eget kapital och skulder

6 300 620 **6 191 325**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 33 år. Avskrivningsprocenten blir då 3,2 %/år

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fastighetslån

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.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	865 332	865 332
	Årsavgifter lokaler	286 971	362 616
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-64 146	-146 316
	Hysesintäkt lokaler	49 369	23 248
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 926	44 176
	Hysesrabatter	-204	-204
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 277	8 140
	Övriga fakturerade kostnader	19 330	18 420
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 923	2 148
		1 216 778	1 177 560

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-31 743	-8 239
	El	-24 962	-27 298
	Uppvärmning	-194 418	-210 760
	Vatten	-42 928	-37 585
	Renhållning	-24 195	-24 712
	TV, bredband, iptelefoni	-11 152	-11 150
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-69 941	-81 073
	Försäkringar	-24 900	-23 602
	Fastighetsskatt	-67 952	-65 576
	Periodiskt underhåll	-32 545	-45 684
	Övriga driftskostnader	-6 499	-15 447
		-531 235	-551 126
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-18 750	-20 000
	Underhåll lokaler	-13 795	-25 684
		-32 545	-45 684

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 875	-9 125
	Förvaltningskostnader	-117 726	-130 123
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 396	-930
	Kontorsutrustning och -material	0	-216
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-751	-275
	Konsulter	0	-10 800
	Medlemsavgifter HSB	-12 775	-12 775
	Stämma och styrelse	0	-1 125
		-160 523	-165 369

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-38 550	-39 770
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-1 000	-2 000
	Övriga personalkostnader	-3 000	-3 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-15 488	-13 809
		-95 538	-96 079

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-150 011	-150 012
	Installationer	-19 773	-19 773
	Summa avskrivningar	-169 784	-169 785

Not 7 Byggnader och mark **2020-12-31** **2019-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 8 317 310 8 317 310

Ingående anskaffningsvärde mark 135 170 135 170

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 8 452 480 8 452 480

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader -3 632 357 -3 462 572

Årets avskrivningar byggnader -150 011 -169 785

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 782 368 -3 632 357

Utgående bokfört värde

4 670 112 4 820 123

Bokförda värden byggnader

4 534 942 4 684 953

Bokförda värden mark

135 170 135 170

Fastighetsbeteckning: Höder 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	10 400 000	7 600 000	18 000 000	18 000 000
Lokaler		2 092 000	2 059 000	4 151 000	4 151 000
		12 492 000	9 659 000	22 151 000	22 151 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden 197 730 0

Årets investeringar 0 197 730

Utgående anskaffningsvärden 197 730 197 730

Ingående avskrivningar -19 773 -19 773

Årets avskrivningar -19 773 0

Utgående avskrivningar -39 546 -19 773

Utgående bokfört värde 158 184 177 957

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto 2 788 2 788

2 788 2 788

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring 26 615 24 900

Förutbetald kabel-TV och bredband 16 393 2 788

43 008 27 688

Not 12 Kassa och bank

Swedbank 1 426 028 1 161 106

1 426 028 1 161 106



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF HÖDER I KARI STAD

Org nr 773200-1214

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SRAB		2,13%	2021-04-06	505 857	8 783
Stadshypotek		1,55%	2021-09-30	812 160	17 280
Stadshypotek		1,64%	2023-06-01	811 567	19 096
Stadshypotek		1,35%	2022-06-01	2 125 716	22 736
Stadshypotek		1,40%	2021-06-30	354 984	8 552
				4 610 284	76 447

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 895 451
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,61%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	305 788
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 228 049
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	5 600 000	5 600 000
Summa ställda säkerheter	5 600 000	5 600 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	975	975
Arbetsgivaravgifter	331	338
Medlemmars inre fond	19 255	5 460
Övriga kortfristiga skulder	5 356	5 341
	25 917	12 114

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	28 500	27 850
Upplupna sociala avgifter	8 250	7 755
Upplupna räntekostnader	3 207	3 278
Förutbetalda årsavgifter och hyror	129 932	123 797
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 821	42 870
	210 710	205 550

3/5 2021

Julia Hjortfeldt

Diana Palmqvist

Jonas Peterson Sand

Bo Johansson

Kerstin Olsson

Marcus Karlsson

My Berndtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07

Inger Andersson Kihlström
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utscdd av IISD Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Höder i Karlstad,
org.nr. 773200-1214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Höder 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsskollen.

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. 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.

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 Höder 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 fortlopande 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 räkenskapsarna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 7/5 2021


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Inger Kihlström
Av föreningen vald revisor