

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Väduren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
369 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4569 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
115 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSavgift
863 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Väduren i Karlstad

Org nr 773200-1719

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, Väduren 2, som stod färdigställd år 1943. Fastigheten består av 22 bostäder på totalt 1 397,5 m² i 4 trappuppgångar på Rudsvägen 3 A-D samt en lokal. Föreningen har även 21 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 2011 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Under verksamhetsåret har 3 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Pia Särnehed	ordförande	
Birgitta Bood	sekreterare	i tur att avgå
Elisabet Helmer	ledamot	
Rolf Hult	ledamot	i tur att avgå
Marika Hedlund	ledamot	avgått pga flytt 200915
Göran Engström	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Pia Särnehed, Elisabet Helmer, Birgitta Bood och Rolf Hult, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Fredrik Skoglund.

Revisorer: Revisorer har varit Caroline Oldén vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Från och med 2014-01-01 utförs fastighetsskötseln av Värmlands Fastighetsservice. Intern förvaltare/vicevärd har Birgitta Bood varit under året.



Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Värmland, där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Värmlands fastighetservice	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv och Bredband
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Spiskåpor	2005
Ombyggnation badrum	2010
Byte till säkerhetsdörrar samtliga lägenheter	2017
Målning av trapphus	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-26.

Reparationer: Vattenskada i en lägenhet, kostnad 26 793 kr.

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

Byte av återvinningsaggregat i fläktsystem, kostnad 128 750 kr.

Framtida underhåll: Inom de närmaste 5 åren planerar föreningen inplåtning av vindskivor samt rengörning av tak och takrännor, beräknad totalkostnad 180 000 kr.

Enligt styrelsens bedömning kan det framtida underhållet finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad 2020-11-09.

Enligt upprättad underhållsplan skall stammarna ses över år 2030 och 2036, eventuell relining/stambyte kommer då att ske beroende på vad översynen visar.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 863 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021.

Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten samt bredband genom Com Hem.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 478 317 kr. Under året har föreningen amorterat 478 872kr (inklusive en extra amortering på 400 000 kr), vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt, utan extra amorteringar på 82 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Våduren i Karlstad

Org nr 773200-1719

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 1 (0) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24 st varav röstberättigade medlemmar 23 st varav HSB Värmland utgör en

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	1 237	1 236	1 240	1 237
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	126	-52	-132
Soliditet, %	18%	15%	13%	14%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	863	863	863	863
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 569	4 906	5 140	5 199
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	464	457	570	612

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 710	0	1 276 308	-137 804	126 173
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				126 173	-126 173
Avsättning framtida underhåll enligt plan			245 000	-245 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-128 750	128 750	
Årets resultat					128 332
Belopp vid årets utgång	33 710	0	1 392 558	-127 880	128 332



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	-11 630
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	128 750
Avsättning till underhållsfonden*	-245 000
Årets resultat	128 332
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	452

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **452**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet uppgår till 438 tkr exkl stammar och överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalet.

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	1 236 870	1 236 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 336
Summa rörelseintäkter		1 236 870	1 238 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-606 112	-596 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 538	-91 834
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-51 620	-51 887
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-266 050	-266 050
Summa rörelsekostnader		-1 012 319	-1 006 308
Rörelseresultat		224 550	232 224
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 218	-106 051
Summa finansiella poster		-96 218	-106 051
Resultat efter finansiella poster		128 332	126 173
Resultat före skatt		128 332	126 173
Årets resultat		128 332	126 173



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8,13	7 321 816	7 587 866
	<u>7 321 816</u>	<u>7 587 866</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****7 322 316 7 588 366****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10	3 136	2 922
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	69 982	70 051
--------	--------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*73 118 72 973*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12	731 250	840 418
--------	---------	---------

*Summa kassa och bank*731 250 840 418**Summa omsättningstillgångar****804 367 913 391****Summa tillgångar****8 126 683 8 501 757**



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

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

Medlemsinsatser	33 710	33 710
Fond för yttre underhåll	1 392 558	1 276 308
Summa bundet eget kapital	1 426 268	1 310 018

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-127 880	-137 804
Årets resultat	128 332	126 173
Summa fritt eget kapital	452	-11 630

Summa eget kapital	1 426 720	1 298 388
---------------------------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 111 701	6 878 317
Summa långfristiga skulder		6 111 701	6 878 317

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		366 616	78 872
Leverantörsskulder		56 514	91 225
Skatteskulder		3 155	2 433
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	7 362	8 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	154 615	144 349
Summa kortfristiga skulder		588 262	325 052

Summa skulder		6 699 963	7 203 369
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		8 126 683	8 501 757
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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 110 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 35 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,1 %/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.

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.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 199 tkr (5 199 tkr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 206 288	1 206 288
	Hysesintäkt lokaler	6 804	6 804
	Hysesintäkt garage och bilplatser	22 122	22 346
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	758
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 656	0
		1 236 870	1 236 196
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länsförsäkringar	0	2 336
		0	2 336
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-47 274	-26 043
	El	-35 654	-38 839
	Uppvärmning	-85 972	-104 882
	Vatten	-41 762	-40 663
	Renhållning	-19 586	-19 428
	Bevakningskostnader	-4 665	-4 440
	TV, bredband, iptelefoni	-35 960	-35 956
	Serviceavtal	-1 840	-1 601
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-138 827	-147 331
	Försäkringar	-24 978	-24 231
	Fastighetsskatt	-31 788	-30 644
	Periodiskt underhåll	-128 750	-117 225
	Övriga driftskostnader	-9 055	-5 254
		-606 112	-596 537
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-128 750	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-82 875
	Underhåll övrigt	0	-34 350
		-128 750	-117 225
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 888	-9 350
	Förvaltningskostnader	-61 570	-59 559
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 478	0
	Föreningsverksamhet	0	-393
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-690	-275
	Konsulter	-2 375	-8 909
	Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
	Stämma och styrelse	-188	-999
		-88 538	-91 834
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-20 800	-18 900
	Vicevärdsarvode	-23 295	-21 888
	Övriga personalkostnader	-1 800	-1 800
	Revisionsarvode	-1 750	-1 500
	Sociala avgifter	-3 975	-7 799
		-51 620	-51 887
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-266 050	-266 050
	Summa avskrivningar	-266 050	-266 050

Not 8	Byggnader och mark			2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			12 601 998	12 601 998	
	Ingående anskaffningsvärde mark			34 920	34 920	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			12 636 918	12 636 918	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-5 049 052	-4 783 002	
	Årets avskrivningar byggnader			-266 050	-266 050	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-5 315 102	-5 049 052	
	Utgående bokfört värde			7 321 816	7 587 866	
	Bokförda värden byggnader			7 286 896	7 552 946	
	Bokförda värden mark			34 920	34 920	
	Fastighetsbeteckning:	Väduren 2				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	11 200 000	5 600 000	16 800 000	16 800 000
	Lokaler		35 000		35 000	35 000
			11 235 000	5 600 000	16 835 000	16 835 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	3 136	2 922
		3 136	2 922

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	25 384	24 978
	Förutbetald kabel-TV och bredband	8 990	8 990
	Förutbetald fastighetsskötsel	30 808	31 418
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 800	4 665
		69 982	70 051

Not 12	Kassa och bank		
	Swedbank	731 250	840 418
		731 250	840 418

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,56%	2022-03-30	2 014 027	22 012
Stadshypotek		1,45%	2021-02-06	287 744	4 352
Stadshypotek		1,34%	2022-03-30	2 139 478	22 884
Stadshypotek		1,31%	2025-04-30	2 037 068	29 624
				6 478 317	78 872

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 111 701
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	315 488
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 083 957
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	9 742 000	9 742 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	9 742 000	9 742 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	4 860	5 671
Medlemmarnas inne fond	2 502	2 502
	7 362	8 173

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	1 750	1 500
Upplupna sociala avgifter	179	4 799
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 169	19 257
Upplupna räntekostnader	13 827	15 502
Upplupen revision	9 738	9 350
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 516	93 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 436	0
	154 615	144 349

Karlstad den 21, 4 2021


Pia Särnsted


Elisabet Helmer


Göran Engström


Birgitta Bood


Rolf Hult

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Caroline Oldén
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Våduren i
Karlstad, org.nr. 773200-1719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Våduren 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. Revisorens 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 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

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

Vi tillstyrker att föreningsledningen 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 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 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 29/4 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Caroline Oldén
Av föreningen vald revisor