



# Styrelsen för HSB BRF FASANEN I KARLSTAD

Org.nr: 773200-1651

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## HSB Brf Fasanen i Karlstad



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**414 kr/kvm**



**REPARATIONSKOSTNAD**  
**141 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3515 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**5%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**128 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ARSAVGIFT**  
**778 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad

Org nr 773200-1651

2020-01-01 - 2020-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte 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 två fastigheter i Karlstad, Fasanen 1 och Ripan 1, som stod färdigställd år 1946. Fastigheten består av 60 bostäder på totalt 3 384 m<sup>2</sup> i 10 trappuppgångar på Vänersgatan 1 A-E och 3 A-E samt en lokal om 20 m<sup>2</sup>. Föreningen har även 38 st bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Magnus Forzelius med Staffan Sjödin som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Lennart Söderberg	ordförande	
Magnus Forzelius	vice ordförande	i tur att avgå
Eva Arvidsson	sekreterare	i tur att avgå
Urban Fagrell	utsedd av HSB Värmland	
Staffan Sjödin	suppleant	

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Lennart Söderberg, Magnus Forzelius och Eva Arvidsson, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad

Org nr 773200-1651

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Urban Fagrell, Anny Aspmyren och Marianne Meyer-Lie

*Revisorer:* Revisorer har varit Theodor Gumpert med Kerstin Wallménus som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Från och med 2015-01-01 utförs fastighetskötseln av Samhall. HSB Värmland har uppdraget som vicevärd genom Urban Fagrell.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

*Väsentliga avtal:* Föreningen har bland annat avtal med nedanstående:

### Leverantör

HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Samhall	Fastighetskötsel
Karlstad Energi	El och fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
ROT-renovering	1988/1989

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Stadgeenlig besiktning:* Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-24.

*Reparationer:* Inga större reparationer är gjorda under året.

*Underhåll:* Solceller installerades och togs i drift i slutet av december 2019. Då anläggningen togs i drift precis före årsskiftet startade avskrivning först 2020. Föreningen yrkade momsavdrag för investeringen, genom ett öppet yrkande, till den andel av ingående moms som motsvarar andelen av producerad el som går till försäljning. Föreningen har gjort en ombyggnad av elsystemet och övergått till kollektiv mätning el (IMD), kostnad 209 280:- exkl moms. Byte av all utomhusbelysning, kostnad 15.500 kr exkl moms.

*Underhållsplan:* Föreningen har en underhållsplan som är upprättad i november 2015 och uppdaterad 2020-08-24. Underhållsåtgärder enligt uppdaterad underhållsplan kommer att finansieras med egna medel. Styrelsen har gjort bedömningen att stammarna är i så gott skick att stambyte behöver genomföras tidigast 2035.





**Årsavgifter:** Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 778 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning samt kabel-TV. Föreningen har individuell mätning av el som debiteras tillsammans med månadsavgiften. Föreningen har tecknat gruppavtal med Com Hem som innefattar bredband 100/10, digital tv-bas samt ip-telefoni.

**Lån:** Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 966 791 kr. Under året har föreningen amorterat 168 115 kr samt gjort en extraamortering av 700 000 kr.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 (8) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 64 st varav röstberättigade medlemmar 61 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	2 785	2 749	2 758	2 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	535	531	805	767
Soliditet, %	35%	30%	30%	25%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	778	778	778	778
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 515	3 746	3 773	4 099
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	369	395	328	333

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 230	409 355	5 642 327	-493 961	530 823
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				530 823	-530 823
Avsättning framtida underhåll enligt plan			686 306	-686 306	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-149 289	149 289	
Årets resultat					535 225
Belopp vid årets utgång	68 230	409 355	6 179 344	-500 155	535 225



## 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	36 862
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	149 289
Avsättning till underhållsfonden*	-686 306
Årets resultat	535 225
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>35 070</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **35 070**

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

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 785 954	2 749 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 785 954</b>	<b>2 749 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 186 575	-1 279 543
Övriga externa kostnader	Not 4	-331 513	-264 376
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-68 619	-65 333
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-524 987	-399 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 111 694</b>	<b>-2 008 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>674 260</b>	<b>740 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 035	-209 319
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 035</b>	<b>-209 319</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>535 225</b>	<b>530 823</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>535 225</b>	<b>530 823</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>535 225</b>	<b>530 823</b>

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7, 12	18 349 694	18 609 366
	<u>18 349 694</u>	<u>18 609 366</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar**

<b>18 350 194</b>	<b>18 609 866</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	788	11 499
--	-----	--------

Övriga fordringar

Not 9	12 247	310 913
-------	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	115 810	110 780
--------	---------	---------

**Summa kortfristiga fordringar**

<b>128 845</b>	<b>433 192</b>
----------------	----------------

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11	741 906	1 401 240
--------	---------	-----------

**Summa kassa och bank**

<b>741 906</b>	<b>1 401 240</b>
----------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<b>870 751</b>	<b>1 834 432</b>
----------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>19 220 945</b>	<b>20 444 298</b>
-------------------	-------------------





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

Medlemsinsatser	477 585	477 585
Fond för yttre underhåll	6 179 344	5 642 327
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 656 929</b>	<b>6 119 912</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-500 155	-493 961
Årets resultat	535 225	530 823
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>35 070</b>	<b>36 862</b>

**Summa eget kapital****6 691 999** **6 156 774****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 832 533	12 665 434
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 832 533</b>	<b>12 665 434</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		5 134 258	84 736
Leverantörsskulder		137 541	1 135 560
Skatteskulder		4 943	754
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	16 134	2 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	403 537	398 210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 696 413</b>	<b>1 622 090</b>

**Summa skulder****12 528 946** **14 287 524****Summa eget kapital och skulder****19 220 945** **20 444 298**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 75 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 44 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.

### 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**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	2 637 598	2 633 304
	Hysesintäkt lokaler	19 068	18 900
	Hysesintäkt garage och bilplatser	83 050	82 950
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Årsavgift el	22 410	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 122	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 506	12 538
	Övriga fakturerade kostnader	0	246
		<b>2 785 954</b>	<b>2 749 138</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-42 439	-104 929
	El	-58 839	-39 624
	Uppvärmning	-294 613	-322 561
	Vatten	-82 349	-92 217
	Renhållning	-77 342	-76 302
	TV, bredband, iptelefoni	-154 232	-122 814
	Obligatoriska besiktningar	0	-56 250
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-149 778	-189 484
	Försäkringar	-72 387	-68 613
	Fastighetsskatt	-89 453	-81 230
	Periodiskt underhåll	-149 289	-107 500
	Övriga driftskostnader	-15 854	-18 020
		<b>-1 186 575</b>	<b>-1 279 543</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-25 938	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-123 351	-107 500
		<b>-149 289</b>	<b>-107 500</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-11 813	-9 125
	Förvaltningskostnader	-274 068	-208 719
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 156	-13 401
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 976	-788
	Medlemsavgifter HSB	-28 500	-28 500
	Stämma och styrelse	0	-775
	Kundförluster m m	0	-3 068
		<b>-331 513</b>	<b>-264 376</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-54 800	-47 200
	Övriga arvoden	0	-4 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-11 819	-12 133
		<b>-68 619</b>	<b>-65 333</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-524 987	-399 744
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-524 987</b>	<b>-399 744</b>



<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		28 842 443	27 602 738		
Årets investering byggnader		265 315	1 239 705		
Ingående anskaffningsvärde mark		69 620	69 620		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>29 177 378</b>	<b>28 912 063</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-10 302 697	-9 902 953		
Årets avskrivningar byggnader		-524 987	-399 744		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-10 827 684</b>	<b>-10 302 697</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>18 349 694</b>	<b>18 609 366</b>		
Bokförda värden byggnader		18 280 074	18 539 746		
Bokförda värden mark		69 620	69 620		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Fasanen 1 och Ripan 1				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1988	29 000 000	21 000 000	50 000 000	50 000 000
Lokaler		101 000		101 000	101 000
		<b>29 101 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>50 101 000</b>	<b>50 101 000</b>
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12					
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto		684	987		
Kreditfakturor Karlstads energi		11 563	309 926		
		<b>12 247</b>	<b>310 913</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 810	110 780		
		<b>115 810</b>	<b>110 780</b>		





HSB-därmedställetheterna ber

**Not 11 Kassa och bank**

Handelsbanken	250	1 500
Swedbank	741 656	1 399 740
	<u>741 906</u>	<u>1 401 240</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,95%	2021-03-30	5 057 462	0
Stadshypotek		0,99%	2025-12-01	3 797 190	40 504
Stadshypotek		0,85%	2023-09-30	3 112 139	36 292
				<u>11 966 791</u>	<u>76 796</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>6 832 533</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	307 184
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 582 811
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckning	27 204 000	27 204 000
varav i eget förvar	-4 028 000	-4 028 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>23 176 000</u>	<u>23 176 000</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	5 604	0
Medlemmars inre fond	2 830	2 830
Övriga kortfristiga skulder	7 700	0
	<u>16 134</u>	<u>2 830</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	3 028	27 839
Förutbetalda årsavgifter och hyror	246 603	211 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 906	158 825
	<u>403 537</u>	<u>398 210</u>

Karlstad \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2021

.....  
Lennart Söderberg, ordförande

.....  
Eva Arvidsson

.....  
Magnus Forzelius

.....  
Urban Fagrell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Theodor Gumpert  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fasanen i Karlstad, org.nr. 773200-1651

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fasanen 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 dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fasanen 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 revisorssed 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 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 / 2021

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Theodor Gumpert  
Av föreningen vald revisor