



Styrelsen för HSB BRF RESEDAN I KARLSTAD

Org.nr: 716451-0229

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB Brf Resedan i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
247 kr/kvm



INVESTERINGSBEHOV
247 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4005 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
120 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSAVGIFT
723 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



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

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, Resedan 2, som uppfördes 1948 och byggdes om 1987-1988. Fastigheten består av 24 bostäder på totalt 1664 m² i 3 trappuppgångar på Ölmegetan 3 A-C samt 2 lokaler på 125,8 m². Föreningen har även 15 st bilplatser och 3 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

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

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2020. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Henrik Olsson med Mattias Skevegård som suppleant.

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

Henrik Olsson	ordförande	
Mattias Skevegård	vice ordförande	i tur att avgå
Fredrik Wengelin	ledamot	
Naser Motmaen	ledamot	i tur att avgå
Johan Green	utsedd av HSB Värmland	
Claes Löfström	suppleant	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Henrik Olsson, Mattias Skevegård, Naser Motmaen och Fredrik Wengelin, två i förening.

Revisorer: Revisorer har varit Bo Sjöman vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevårdsuppgifterna utförs av HSB Värmland genom Urban Fagrell.

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
HSB Värmland	Förvaltarfunktion
HSB Värmland	Energiavtal
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	TV, bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bastu	1991
Bredbandsinstallation	2001
Ventilationsanläggning	2003
P-platser	2008
Sophus	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-11.

Reparationer: Inga större reparationer har skett under året.

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

Utbyte av frånluftsfläktar: 320 000 kr. Bytt träräcken vid parkering: 1 000 kr. Elarbete 3A: 4 000 kr.

Ombyggnad av styrning för rökgasfläktar: 40 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 2013-10-13 och som senast är uppdaterad 2020-05-01. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2028.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

Förväntad framtida utveckling ; OVK: 25 000 kr, bullerdämpande åtgärder 35 000 kr, byte kodlås 30 000 kr samt trädfällning 30 000 kr. Diskussioner om laddstolpar, solceller mm: inget beslutat.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 723 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2020. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel och som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 167 557 kr. Under året har föreningen amorterat 176 560 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 st varav röstberättigade medlemmar 25 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	1 362	1 358	1 357	1 359
Resultat efter finansiella poster, tkr	-196	-506	249	214
Soliditet, %	32%	33%	38%	35%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	723	723	723	723
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 005	4 103	3 742	4 265
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	597	777	378	414





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 964 988	759 774	1 208 898	372 773	-506 313
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-506 313	506 313
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-436 633	436 633	
Årets Resultat					-195 839
Belopp vid årets utgång	1 964 988	759 774	872 265	203 093	-195 839

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	-133 540
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	436 633
Avsättning till underhållsfonden*	-100 000
Årets resultat	-195 839
Summa balanserat resultat att behandlas av stämman	7 254

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **7 254**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad plan på grund av begränsat fritt eget kapital. Enligt plan skulle 816 429 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	1 361 784	1 358 096
Summa rörelseintäkter		1 361 784	1 358 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 023 367	-1 348 966
Övriga externa kostnader	Not 4	-184 696	-159 710
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-45 666	-41 928
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-195 824	-215 588
Summa rörelsekostnader		-1 449 552	-1 766 192
Rörelseresultat		-87 768	-408 096
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 071	-98 217
Summa finansiella poster		-108 071	-98 217
Resultat efter finansiella poster		-195 839	-506 313
Resultat före skatt		-195 839	-506 313
Årets resultat		-195 839	-506 313



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7,12	10 052 280	10 248 104
	<u>10 052 280</u>	<u>10 248 104</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

10 052 780	10 248 604
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	5 455	226
--	-------	-----

Övriga fordringar

Not 9	845	849
-------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	65 083	63 482
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>71 383</u>	<u>64 557</u>
---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	1 018 317	1 115 983
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 018 317</u>	<u>1 115 983</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

1 089 700	1 180 540
------------------	------------------

Summa tillgångar

11 142 479	11 429 144
-------------------	-------------------





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

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

Medlemsinsatser	2 724 762	2 724 762
Fond för yttre underhåll	872 265	1 208 898
Summa bundet eget kapital	3 597 027	3 933 660

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	203 093	372 774
Årets resultat	-195 839	-506 313
Summa fritt eget kapital	7 254	-133 540

Summa eget kapital

3 604 281	3 800 120
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 250 997	7 175 057
Summa långfristiga skulder		6 250 997	7 175 057

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		924 060	169 060
Leverantörsskulder		152 401	64 893
Skatteskulder		5 117	2 535
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	25 599	25 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	180 024	191 880
Summa kortfristiga skulder		1 287 201	453 967

Summa skulder

7 538 198	7 629 024
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 142 479	11 429 144
-------------------	-------------------

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 80 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 29 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,9%/år

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

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 164 515 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 204 380	1 204 380
	Hysesintäkt lokaler	94 824	93 384
	Hysesintäkt garage och bilplatser	54 332	55 236
	Hysesrabatter	-292	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 441	5 096
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 099	0
		1 361 784	1 358 096

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-35 901	-41 254
	Sotning	0	-4 790
	El	-65 157	-102 245
	Uppvärmning	-94 573	-112 486
	Tomträttsavgäld	-123 376	-123 376
	Vatten	-53 078	-46 899
	Renhållning	-30 824	-31 423
	TV, bredband, iptelefoni	-38 013	-37 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-74 780	-82 873
	Försäkringar	-23 135	-21 929
	Fastighetsskatt	-40 062	-36 888
	Periodiskt underhåll	-436 634	-691 156
	Övriga driftskostnader	-7 835	-16 147
		-1 023 367	-1 348 966

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-436 634	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-674 962
Underhåll mark och utemiljö	0	-16 194
	-436 634	-691 156

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 875	-9 125
	Förvaltningskostnader	-155 126	-123 109
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 851	-3 838
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-644	-338
	Konsulter	0	-9 900
	Medlemsavgifter HSB	-13 200	-13 200
	Stämma och styrelse	0	-200
		-184 696	-159 710

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen personal anställd		
	Arvode till styrelsen	-34 082	-29 410
	Revisionsarvode	-1 500	-3 000
	Sociala avgifter	-10 084	-9 518
		-45 666	-41 928

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-195 824	-215 588
	Summa avskrivningar	-195 824	-215 588

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 772 125	14 772 125
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	81 820	81 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 853 945	14 853 945

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 864 155	-3 648 567
Årets avskrivningar byggnader	-195 824	-215 588
Ingående avskrivningar markanläggningar	-81 820	-81 820
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 141 798	-3 945 975

Nedskrivning byggnader	-659 867	-659 867
------------------------	----------	----------

Utgående bokfört värde	10 052 280	10 248 103
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	Resedan 2	10 052 280	10 248 103
---------------------------	-----------	------------	------------

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	14 400 000	10 000 000	24 400 000	24 400 000
Lokaler		480 000		480 000	480 000
		14 880 000	10 000 000	24 880 000	24 880 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	845	849
	845	849

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	24 735	23 135
Förutbetalda kabel-TV och bredband	9 504	9 503
Förutbetalda tomträtt	30 844	30 844
	65 083	63 482

Not 11 Kassa och bank

Länsförsäkringar	24 643	5 593
Swedbank	993 674	1 110 390
	1 018 317	1 115 983

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar		1,45%	2022-06-30	3 786 057	85 060
Länsförsäkringar		1,45%	2023-06-30	1 092 500	30 000
Länsförsäkringar		1,28%	2024-09-30	1 521 500	34 000
Länsförsäkringar		1,39%	2021-09-30	775 000	20 000
				7 175 057	169 060

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 250 997
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	676 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 329 757
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	11 547 000	11 547 000
Summa ställda säkerheter	11 547 000	11 547 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	0
Personalens källskatt	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Medlemmars inre fond	25 599	25 599
	25 599	25 599

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 036	16 646
Förutbetalda årsavgifter och hyror	86 449	97 779
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 539	77 455
	180 024	191 880

____/____ 2021

Henrik Olsson

Fredrik Wengelin

Johan Green

Mattias Skevegård

Naser Motmaen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Bo Sjöman

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Resedan i
Karlstad, org.nr. 716451-0229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Resedan 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 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 Resedan 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 något 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 provar 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

Bo Sjöman
Av föreningen vald revisor