



Hemsida: www.hsb.se/cvarmland/lotsen

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lotsen i Karlstad
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
226 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2842 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
141 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSVIGT
586 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

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad

Org nr 716411-2893

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lotsen i Karlstad

Org nr 716411-2893

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Kronolotsen 1, som stod färdigställd år 1983. Marken innehas med tomträtt. Fastigheten består av 117 bostäder på totalt 9 922,5 m² på Trumpetgatan 1-41 och Flöjtgatan 2-212. Föreningen har även 30 lokaler (inkl. förråd) yta 78m², 74 garage och 75 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 HSB Riksförbunds normalstadgar 2011 version fem bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Ulf Sandén	ordförande	i tur att avgå
Eva Westberg	vice ordförande	i tur att avgå
Birgitta Bäck-Karlsson	sekreterare	
Mehmet Mustafa	ledamot	i tur att avgå
Lars Rahm	ledamot	
Erik Glenne	ledamot	
Urban Nyqvist	suppleant, vice sekreterare	i tur att avgå
Sara Högström	suppleant	i tur att avgå
Kerstin Olsson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Eva Westberg, Ulf Sandén, Birgitta Bäck-Karlsson och Malin Schindelar, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Leif Jonsson sammankallande samt Conny Fransson och Bengt Johansson.



Revisorer: Revisorer har varit Lisbeth Jansson vald av föreningen med IngaLill Dohnér som suppleant samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln av Råums Maskin tom juli samt Värmlands Fastighetservice from oktober 2018. Intern förvaltare/vicevärd har Malin Schindelar varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Från 1 januari 2020 har föreningen försäkringen hos Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning samt Energoptimering
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Protector Forsikring ASA t.o.m. 2019-12-31	Fastighetsförsäkring
Folksam Försäkring, from 2020-01-01	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Passagesystem tvättstuga	2012
Byte av tak	2013
Renovering tvättstuga	2015
Renovering av takfläktar	2016
Renovering av gatu/parkeringsbelysning	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under våren.

Reparationer: Skadad garageport samt takläckage på garage och Flöjtgatan 6

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Fönsterbyten på fastigheterna till en kostnad av ca 8 mkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland 2016-09-19.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 586 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift för 2020. Månadsavgiften innefattar värme, vatten samt TV och bredband. Hushållsel betalar var och en direkt till leverantör.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 420 081 kr. Under året har föreningen tagit två nya lån på sammanlagt 8 mkr. Under året har föreningen amorterat 770 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 152 st varav röstberättigade medlemmar 118 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	5 952	5 899	5 792	5 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 960	1 211	1 226	151
Soliditet, %	15%	34%	32%	29%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	586	585	574	574
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 842	2 118	2 197	2 241
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	1 165	327	310	428

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	954 900		9 650 207	462 813	1 211 068
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 211 068	-1 211 068
Avsättning framtida underhåll enligt plan			463 622	-463 622	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-8 642 468	8 642 468	
Årets resultat					-6 960 017
Belopp vid årets utgång	954 900		1 471 361	9 852 727	-6 960 017



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	1 673 881
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	8 642 468
Avsättning till underhållsfonden*	-463 622
Årets resultat	-6 960 017
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 892 709

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **2 892 709**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive stammar.

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



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 951 680	5 899 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 620	70 727
Summa rörelseintäkter		6 008 300	5 970 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 254 570	-2 945 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 386	-414 560
Personalkostnader och arvode	Not 6	-302 122	-329 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-577 532	-575 190
Summa rörelsekostnader		-12 553 610	-4 264 717
Rörelseresultat		-6 545 310	1 705 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 348	10 908
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 056	-505 206
Summa finansiella poster		-414 708	-494 298
Resultat efter finansiella poster		-6 960 017	1 211 068
Årets resultat		-6 960 017	1 211 068

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	29 807 031	30 379 880
Inventarier och installationer	Not 9	39 806	44 489
Summa materiella anläggningstillgångar		29 846 837	30 424 369

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**29 847 337** **30 424 869****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		1 163	0
Övriga fordringar	Not 11	140	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	216 340	153 832
Summa kortfristiga fordringar		217 643	153 902

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 142 065	3 137 717
Summa kortfristiga placeringar		1 142 065	3 137 717

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 758 384	2 032 903
Summa kassa och bank		4 758 384	2 032 903

Summa omsättningstillgångar**6 118 092** **5 324 522****Summa tillgångar****35 965 429** **35 749 391**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser	954 900	954 900
Fond för yttre underhåll	1 471 361	9 650 207
Summa bundet eget kapital	2 426 261	10 605 107

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 852 727	462 813
Årets resultat	-6 960 017	1 211 068
Summa fritt eget kapital	2 892 709	1 673 881

Summa eget kapital**5 318 970****12 278 988****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 600 081	20 533 859
Summa långfristiga skulder		27 600 081	20 533 859

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	820 000	656 222
Leverantörsskulder		280 768	473 092
Skatteskulder		87 362	53 598
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 148 122	1 024 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	710 125	729 513
Summa kortfristiga skulder		3 046 377	2 936 544

Summa skulder**30 646 458****23 470 403****Summa eget kapital och skulder****35 965 429****35 749 391**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

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 90 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 53 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,5 %/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 10 % på anskaffningskostnaden.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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 30 508 170 kr.

10 005 001 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	5 810 748	5 810 748
	Hysesintäkt lokaler	14 718	14 088
	Hysesintäkt garage och bilplatser	262 284	263 205
	Hysesintäkt övrigt	33 045	33 763
	Avsatt till inre fond	-231 985	-231 985
	Övriga intäkter i verksamheten	39 000	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 479	9 536
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	391	0
		5 951 680	5 899 355
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	56 620	70 727
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-106 155	-290 287
	El	-88 741	-109 504
	Uppvärmning	-962 744	-1 006 133
	Tomträttsavgäld	-194 676	-194 676
	Vatten	-363 502	-302 479
	Renhållning	-141 602	-132 262
	TV, bredband, iptelefoni	-196 988	-196 948
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-82 171	-120 655
	Försäkringar	-97 345	-90 480
	Fastighetsskatt	-330 728	-325 808
	Periodiskt underhåll	-8 642 468	-127 317
	Övriga driftskostnader	-47 451	-48 941
		-11 254 570	-2 945 490
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 424	-10 925
	Förvaltningskostnader	-319 503	-311 422
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 507	-10 559
	Föreningsverksamhet	-3 956	-1 644
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 513	-11 283
	Konsulter	0	-3 125
	Förbrukningsinventarier	-9 832	-9 228
	Medlemsavgifter HSB	-52 725	-52 725
	Stämma och styrelse	-2 926	-3 649
		-419 386	-414 560
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-118 256	-120 288
	Löner för anställda	-54 100	-69 300
	Vicevärdsarvode	-54 000	-48 000
	Övriga arvoden	-18 654	-19 654
	Övriga personalkostnader	-139	-629
	Revisionsarvode	-6 825	-6 825
	Sociala avgifter	-50 149	-64 781
		-302 122	-329 477
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-572 849	-572 849
	Maskiner och inventarier	-4 683	-2 341
		-577 532	-575 190



Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		41 234 328	41 234 328		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		281 834	281 834		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		41 516 162	41 516 162		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-10 854 448	-10 281 599		
Årets avskrivningar byggnader		-572 849	-572 849		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-281 834	-281 834		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-11 709 131	-11 136 282		
Utgående bokfört värde		29 807 031	30 379 880		
Bokförda värden byggnader		29 807 031	30 379 880		
Fastighetsbeteckning:	Kronolotsen 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	23 199 000	10 260 000	33 459 000	33 459 000
Bostäder hyreshus	1983	36 000 000	11 400 000	47 400 000	40 600 000
		59 199 000	21 660 000	80 859 000	74 059 000
Not 9 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		79 579	32 749		
Årets investeringar		0	46 830		
Årets försäljning, uttrangering		-32 749	0		
Utgående anskaffningsvärden		46 830	79 579		
Ingående avskrivningar		-35 090	-32 749		
Årets avskrivningar		-4 683	-2 341		
Årets försäljning, uttrangering		32 749	0		
Utgående avskrivningar		-7 024	-35 090		
Utgående bokfört värde		39 806	44 489		
Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.					
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto		140	70		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		107 080	97 345		
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		0	8 685		
Förutbetald kabel-TV och bredband		47 810	47 802		
Förutbetald tomträttsavgift		48 669	0		
Förutbetald fastighetsskötsel		12 781	0		
		216 340	153 832		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
SBAB-konto Brf	rörlig	rörlig	1 142 065	3 137 717	
Not 14 Kassa och bank					
Swedbank			4 758 384	2 032 903	

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,61%	2024-01-12	10 545 080	240 000
SBAB	1,50%	2020-11-19	10 005 001	400 000
SBAB	1,23%	2022-01-12	4 920 000	80 000
SBAB	1,08%	2023-05-10	2 950 000	100 000
			28 420 081	820 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	27 600 081
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 280 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	24 320 081
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	38 165 000	26 986 000
Summa ställda säkerheter	38 165 000	26 986 000

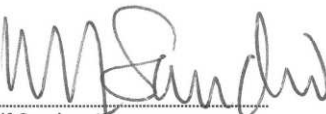
Not 16 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdeskatt	600	600
Personalens källskatt	1 650	3 900
Medlemmars inre fond	1 145 872	1 019 619
	1 148 122	1 024 119

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	71 962	67 098
Upplupna sociala avgifter	15 749	21 160
Upplupen revision	11 424	11 200
Upplupet arvode stämмоvald revisor	6 825	6 825
Förutbetalda årsavgifter och hyror	451 903	459 491
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 262	163 739
	710 125	729 513

Karlstad ²³/₃ 2020


Ulf Sanden


Erik Glenne


Eva Westberg


Kerstin Olsson


Lars Rahm


Birgitta Bäck-Karlsson


Mehmet Mustafa

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-30


Lisbeth Jansson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Lotsen, org.nr. 716411-2893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Lotsen för år 2019. 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 2019 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på 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 på 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 på 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 Lotsen för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 30 14 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lisbeth Jansson
Av föreningen vald revisor