



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

# HSB Brf Målaren i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**288 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**2580 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**5%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**160 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**nej**



**ÅRSAVGIFT**  
**615 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 Målaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

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, Målaren 3, som stod färdigställd år 1951. Fastigheten består av 84 bostäder på totalt 5 049 m<sup>2</sup> varav tre ägs av föreningen och hyrs ut. Det finns även 16 uthyrningslokaler med totalt 646 m<sup>2</sup> samt 12 garage och 9 bilplatser. Föreningen består av 6 hus med sammanlagt 12 trappuppgångar på adressen Ulvsbygatan 16-20 och Norrstrandsgatan 69-71. 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 normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2020. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Johnny Ånerud. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Roland Brandt	ordförande	i tur att avgå
Kjell Malm	sekreterare	i tur att avgå
Johnny Ånerud	ledamot	
Jimmy Salomonsson	ledamot	
Arne Holm	suppleant	i tur att avgå
Lena Calais	suppleant	i tur att avgå

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Kjell Malm, Roland Brandt, Johnny Ånerud och Jimmy Salomonsson, två i förening.

*Valberedning:* Barbro Danielsson har varit ordförande och Agneta Nordin ledamot.



*Revisorer:* Revisorer har varit Margareta Hagelin med Vivi-Ann Karlsson som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärdssysslor har uppdelats inom styrelsen. I övrigt inga anställda.

*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
Värmlands fastighetsservice	Fastighetskötsel
Karlstad Energi	Elnät samt fjärrvärme
Vattenfall	Elhandel
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	TV, bredband och telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Källsorteringsskåp	2012

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Stadgeenlig besiktning:* Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-15.

*Reparationer:* Ett balkongtak har lossnat från väggfäste, kostnad 60 tkr.

Därutöver sedvanliga reparationer av mindre värde.

*Underhåll:* Under året har inget planerat underhåll skett. Man har valt att flytta fram stamreparation och byte av armaturer i trapphus till 2021 pga pandemin. Kostnad ca 120 tkr resp 150 tkr.

*Underhållsplan:* Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2019-01-01 och reviderad 2020-12-01. Underhållsplanen är upprättad av Klara Arkitektbyrå AB, Karlstad.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 615 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar värme och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Avseende bredband kan de boende välja mellan ComHem och Bredbandsbolaget.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 695 068 kr. Under året har föreningen amorterat 487 292 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.



## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 11(16) bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 115 st varav röstberättigade medlemmar 84 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	3 626	3 616	3 577	3 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 101	927	759	648
Soliditet, %	55%	53%	51%	49%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	615	615	615	615
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 580	2 666	2 745	2 817
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	286	297	298	297

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 985 642	1 606 082	6 971 836	6 218 263	927 070
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				927 070	-927 070
Avsättning framtida underhåll enligt plan			300 000	-300 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Årets resultat					1 100 819
Belopp vid årets utgång	1 985 642	1 606 082	7 271 836	6 845 333	1 100 819

Totala insatser enligt ekonomisk plan 2 059 653 kr

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Egna lägenheter	objekt 29	19 814	19 814
	objekt 37	26 154	26 154
	objekt 83	28 043	28 043
		<u>74 011</u>	<u>74 011</u>



## 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	7 145 333
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-300 000
Årets resultat	1 100 819
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>7 946 152</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **7 946 152**

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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	3 625 814	3 615 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 207	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 683 021</b>	<b>3 615 777</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 566 918	-1 636 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 441	-184 985
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 545	-57 149
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-540 492	-540 491
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 351 396</b>	<b>-2 419 093</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 331 625</b>	<b>1 196 684</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 740	7 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 547	-277 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-230 807</b>	<b>-269 613</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 100 819</b>	<b>927 070</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 100 819</b>	<b>927 070</b>

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

Byggnader och mark

Not 8, 14	22 456 563	22 997 055
	<u>22 456 563</u>	<u>22 997 055</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>22 457 063</u>	<u>22 997 555</u>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

10	0
----	---

Övriga fordringar

Not 10	112	111
--------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	111 397	107 482
--------	---------	---------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>111 519</u>	<u>107 593</u>
----------------	----------------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	6 268 258	6 261 518
--------	-----------	-----------

*Summa kortfristiga placeringar*

<u>6 268 258</u>	<u>6 261 518</u>
------------------	------------------

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 13	5 341 718	4 205 200
--------	-----------	-----------

*Summa kassa och bank*

<u>5 341 718</u>	<u>4 205 200</u>
------------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>11 721 496</u>	<u>10 574 311</u>
-------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

<u>34 178 559</u>	<u>33 571 866</u>
-------------------	-------------------



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

Medlemsinsatser	3 591 724	3 591 724
Fond för yttre underhåll	7 271 836	6 971 836
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 863 560</b>	<b>10 563 560</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 845 334	6 218 263
Årets resultat	1 100 819	927 070
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 946 152</b>	<b>7 145 334</b>

**Summa eget kapital****18 809 712** **17 708 893****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 167 603	14 695 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 167 603</b>	<b>14 695 080</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	527 465	487 280
Leverantörsskulder		223 776	175 997
Skatteskulder		18 029	13 614
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	23 604	32 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	408 370	458 923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 201 244</b>	<b>1 167 893</b>

**Summa skulder****15 368 847** **15 862 973****Summa eget kapital och skulder****34 178 559** **33 571 866**



## 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 75 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 41 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.

### 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 21 430 tkr.

**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	3 102 624	3 102 624
	Hysesintäkt lokaler	342 812	335 228
	Hysesintäkt garage och bilplatser	71 280	71 280
	Övriga intäkter i verksamheten	81 915	81 072
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 183	25 573
		<b>3 625 814</b>	<b>3 615 777</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	57 207	0
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-158 282	-146 794
	Sotning	0	-732
	El	-83 590	-72 421
	Uppvärmning	-601 382	-673 052
	Vatten	-225 068	-216 991
	Renhållning	-53 285	-52 233
	TV, bredband, iptelefoni	-40 319	-39 750
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-192 232	-183 314
	Försäkringar	-56 252	-53 320
	Fastighetsskatt	-147 826	-143 458
	Periodiskt underhåll	0	-30 187
	Övriga driftskostnader	-8 682	-24 217
		<b>-1 566 918</b>	<b>-1 636 468</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 875	-9 307
	Förvaltningskostnader	-105 516	-103 080
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 424	-27 424
	Föreningsverksamhet	0	-411
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 926	-1 163
	Förbrukningsinventarier	0	-3 579
	Medlemsavgifter HSB	-38 700	-38 700
	Stämma och styrelse	0	-1 320
		<b>-180 441</b>	<b>-184 985</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-47 000	-49 500
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-12 045	-3 149
		<b>-63 545</b>	<b>-57 149</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	-540 492	-540 491



Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		34 008 700	34 008 700		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 125 500	1 125 500		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>35 134 200</b>	<b>35 134 200</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-12 137 145	-11 596 654		
Årets avskrivningar byggnader		-540 492	-540 491		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-12 677 637</b>	<b>-12 137 145</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>22 456 563</b>	<b>22 997 055</b>		
Bokförda värden byggnader		21 331 063	21 871 555		
Bokförda värden mark		1 125 500	1 125 500		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Målaren 3, Karlstad				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1986	42 000 000	18 800 000	60 800 000	60 800 000
Lokaler		1 739 000	1 040 000	2 779 000	2 779 000
		<b>43 739 000</b>	<b>19 840 000</b>	<b>63 579 000</b>	<b>63 579 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto		112	111		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		60 129	56 252		
Förutbetald kabel-TV och bredband		10 119	10 079		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 149	41 151		
		<b>111 397</b>	<b>107 482</b>		
<b>Not 12 Övriga kortfristiga placeringar</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Swedbank specialkonto	0,00%	löpande	4 014 697		
SBAB sparkonto	0,30%	löpande	2 253 561		
			<b>6 268 258</b>		
			<b>6 261 518</b>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Swedbank		5 341 718	4 205 200		



HSB - där möjligheterna bor

**HSB BRF MÅLAREN I KARLSTAD**

Org nr 716411-2331

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,31%	2024-05-10	5 370 113	169 927
SBAB		1,74%	2023-06-08	9 324 955	357 538
				<b>14 695 068</b>	<b>527 465</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 167 603**  
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,52%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 582 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 585 603  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckning	31 667 900	31 667 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 667 900</b>	<b>31 667 900</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Medlemmars inre fond	23 604	32 079
----------------------	--------	--------

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	27 500	30 000
Upplupna sociala avgifter	10 054	4 477
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 197	103 878
Upplupen revision	9 307	9 307
Upplupen stämموالد revisor	4 500	4 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	258 812	293 271
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 490
	<b>408 370</b>	<b>458 923</b>

Karlstad 8/3 2021

Roland Brandt

Johnny Anerud

Kjell Malm

Jimmy Salomonsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-19

Margareta Hagelin  
 Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson  
 Auktoriserad revisor  
 Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad, org.nr. 716411-2331

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av 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 Mälaren i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på

storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghetssätt.

##### 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:

- företaget 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 revisionssed 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 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 19 / 3 2021



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utscdd revisor



Margaretha Hagelin  
Av föreningen vald revisor