



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Arkitekten i Karlstad



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**310 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**3388 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**5%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**131 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**NEJ**



**ÅRSVAGIFT**  
**818 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 Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

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, Arkitekten 8, som stod färdigställd år 1948. Fastigheten består av 4 hus med sammanlagt 8 trappuppgångar på Ulvsbygatan 9, 11, 13 och 15. Byggnaderna består av 72 bostäder på totalt 3 864 m<sup>2</sup> samt 18 uthyrningslokaler. Föreningen har även 14 st bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representant i HSB:s fullmäktige utsågs John Johansson med Astrid Lidén som suppleant. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

John Johansson	ordförande	i tur att avgå
Henrik Olanås	sekreterare	
Pier Antman	ledamot	
Astrid, Iderström Lidén	ledamot	i tur att avgå
Ann-Britt Thäng	ledamot	
Emma Iderström Lidén	ledamot	i tur att avgå
Kasper Svensson	ledamot	i tur att avgå
Dick Westman	utsedd av HSB Värmland	

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av John Johansson, Henrik Olanås, Emma Iderström Lidén samt Pier Antman, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Emma Iderström Lidén (sammankallande) samt Astrid Iderström Lidén.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

**Revisorer:** Revisorer har varit Anna-Maria Strandberg, vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

**Förvaltning:** Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har delats mellan Dick Westman, Hans Söderberg samt Pier Antman. Förvaltartjänsten köps från HSB Värmland. Extern förvaltare har under året varit Marie Källback samt Carina Carlsson.

**Försäkring:** Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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	Förvaltning samt Energiförvaltning
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstad Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

**Tidigare års större underhåll:** Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar innan år 1996: Ombyggnad samt Antennanläggning.

<u>Andra åtgärder</u>		<u>År</u>
Byte av ventiler, elen	60 tkr	2014
Takunderhåll	60 tkr	2015
Byte av takfläktar	106 tkr	2015-2016
Installation av passersystem	200 tkr	2016
Underhållsspolning	102 tkr	2017
Underhåll källare/tvättstuga	523 tkr	2017
Byte av entrédörrar	321 tkr	2019
Installation innegivare samt Bastec	174 tkr	2019

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Stadgeenlig besiktning:** Årlig stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej utförts.

**Reparationer:** Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

**Underhåll:** Under året har följande större underhåll/tillkommande utgifter utförts: OVK, kostnad ca 85 tkr.



*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2021-02-05.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2028 till en kostnad av 21 845 Tkr i 2020 års penningvärde.

*Investeringar:* Under året har föreningen färdigställt installationen av solceller. Aktivering har skett med 934 tkr och avskrivning görs på 20 år. Föreningen har även gjort om utmiljön, denna investering har aktiverats som markanläggning med 3,3 mkr avskrivning görs på 20 år.

*Framtida underhåll:* Inom de närmaste åren är det planerat att :

Byta stuprör, hängrännor	660 tkr
Målning av trapphusen	573 tkr
<u>Summa</u>	<u>1 233 tkr</u>

*Finansiering:* Planerade åtgärder planeras att finansieras med egna medel.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 818 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren till föreningen efter sin förbrukning (IMD EI).

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 237 146 kr. Under året har föreningen amorterat 157 016 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 91 år.

Årets momsfordran på 158 tkr avser 160 tkr ingående moms på investeringen av solceller som blev färdigställt under året och som, med hänsyn till Högsta Förvaltningsdomstolens dom den 3:e december 2019, borde vara avdragsgill. Vid ett negativt utfall hos skatteverket kommer den att påföras investeringens anskaffningsvärde alternativt dras som en kostnad under 2021. Föregående års momsfordran på 106 tkr har i sin helhet blivit godkänd och utbetald av Skatteverket under 2020.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 (11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100 st varav röstberättigade medlemmar 73 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	3 427	3 430	3 287	3 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	677	393	1 125	485
Soliditet, %	40%	38%	37%	34%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	818	818	818	818
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 388	3 426	3 463	3 500
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	382	494	291	442

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 900		7 257 236	1 824 805	393 358
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				393 358	-393 358
Avsättning framtida underhåll enligt plan exklusive stammar			2 488 000	-2 488 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-107 911	107 911	
Årets resultat					677 491
Belopp vid årets utgång	21 900	0	9 637 325	-161 926	677 491



## 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	2 218 163
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	107 911
Avsättning till underhållsfonden*	-2 488 000
Årets resultat	677 491
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>515 565</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **515 565**

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 426 519	3 429 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 047	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 458 566</b>	<b>3 429 906</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 426 981	-1 937 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-458 032	-296 055
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-177 780	-137 090
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-516 727	-456 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 579 520</b>	<b>-2 826 290</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>879 047</b>	<b>603 616</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 556	-210 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-201 556</b>	<b>-210 258</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>677 491</b>	<b>393 358</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>677 491</b>	<b>393 358</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>677 491</b>	<b>393 358</b>



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8, 14 23 097 837 19 347 407

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 984 600

**Summa materiella anläggningstillgångar****23 097 837 20 332 007***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

**Summa finansiella anläggningstillgångar****500 500****Summa anläggningstillgångar****23 098 337 20 332 507****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

-2 572 15 623

Övriga fordringar

Not 11 160 409 107 683

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 107 363 133 969

**Summa kortfristiga fordringar****265 200 257 275***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 13 1 937 023 4 142 465

**Summa kassa och bank****1 937 023 4 142 465****Summa omsättningstillgångar****2 202 223 4 399 740****Summa tillgångar****25 300 560 24 732 247**

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

Medlemsinsatser	21 900	21 900
Fond för yttre underhåll	9 637 325	7 257 236
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 659 225</b>	<b>7 279 136</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-161 926	1 824 805
Årets resultat	677 491	393 358
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>515 565</b>	<b>2 218 163</b>

**Summa eget kapital****10 174 790**      **9 497 300****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 864 775	14 237 146
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 864 775</b>	<b>14 237 146</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 372 371	157 016
Leverantörsskulder		197 666	241 984
Skatteskulder		12 579	9 362
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	178 624	189 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	499 755	399 667
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 260 995</b>	<b>997 801</b>

**Summa skulder****15 125 770**      **15 234 947****Summa eget kapital och skulder****25 300 560**      **24 732 247**

## 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 115 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 43 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.

### Skulder till kreditinstitut

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

### 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 13 891 tk (13 891 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	3 161 568	3 161 568
	Hysesintäkt lokaler	101 952	101 220
	Hysesintäkt garage och bilplatser	7 660	4 320
	Årsavgift el	115 452	108 693
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 092	18 606
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19 795	35 499
		<b>3 426 519</b>	<b>3 429 906</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	32 047	0
		<b>32 047</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-192 554	-71 869
	El	-211 234	-219 763
	Uppvärmning	-211 977	-277 845
	Vatten	-125 481	-97 329
	Renhållning	-50 898	-49 897
	Bevakningskostnader	-10 472	-9 932
	TV, bredband, iptelefoni	-47 532	-45 987
	Serviceavtal	-48 189	-22 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-242 226	-285 014
	Försäkringar	-36 228	-35 731
	Fastighetsskatt	-115 088	-111 344
	Periodiskt underhåll	-107 911	-693 440
	Övriga driftskostnader	-27 192	-16 368
		<b>-1 426 981</b>	<b>-1 937 019</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt	-107 911	-528 616
	Underhåll mark och utemiljö	0	-164 824
		<b>-107 911</b>	<b>-693 440</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 750	-9 350
	Förvaltningskostnader	-269 587	-222 196
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 953	-17 889
	Föreningsverksamhet	-1 803	-4 196
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 253	-1 218
	Konsulter	-87 564	0
	Förbrukningsinventarier	-25 242	-3 192
	Medlemsavgifter HSB	-33 600	-33 600
	Stämma och styrelse	-2 280	-4 414
		<b>-458 032</b>	<b>-296 055</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-127 425	-76 980
	Vicevärdsarvode	0	-25 200
	Övriga arvoden	-12 448	-9 000
	Övriga personalkostnader	-1 800	-1 800
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-32 107	-20 110
		<b>-177 780</b>	<b>-137 090</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-502 840	-456 126
	Markanläggningar	-13 887	0
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-516 727</b>	<b>-456 126</b>



<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		29 734 391	29 311 391		
Årets investering byggnader		934 276	423 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		86 600	86 600		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		0	0		
Årets investering markanläggning		3 332 881	0		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>34 088 148</b>	<b>29 820 991</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-10 473 584	-10 017 458		
Årets avskrivningar byggnader		-502 840	-456 126		
Årets avskrivningar markanläggningar		-13 887	0		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-10 990 311</b>	<b>-10 473 584</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>23 097 837</b>	<b>19 347 407</b>		
Bokförda värden byggnader		19 692 243	19 260 807		
Bokförda värden mark		86 600	86 600		
Bokförda värden markanläggningar		3 318 994	0		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Arkitekten 8				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1987	31 000 000	14 400 000	45 400 000	45 400 000
Lokaler		532 000	688 000	1 220 000	1 220 000
		<b>31 532 000</b>	<b>15 088 000</b>	<b>46 620 000</b>	<b>46 620 000</b>
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar		<b>984 600</b>	<b>0</b>		
Årets Investering		0	984 600		
Omklassificering till Byggnader & Mark		-984 600	0		
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>		<b>0</b>	<b>984 600</b>		
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto		1 936	1 933		
Momsfordran		158 473	105 750		
		<b>160 409</b>	<b>107 683</b>		
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring		38 286	36 228		
Förutbetald kabel-TV och bredband		33 681	9 621		
Upplupen intäkt el, värme, vatten		32 722	53 455		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 674	34 665		
		<b>107 363</b>	<b>133 969</b>		



<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Swedbank	1 937 023	4 142 465
	<b>1 937 023</b>	<b>4 142 465</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2021-06-30	1,30%	2021-06-30	2 918 979	32 524
Stadshypotek	2022-04-30	1,34%	2022-04-30	2 961 750	33 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,36%	2023-01-30	1 990 084	22 000
Stadshypotek	2024-06-30	1,05%	2024-06-30	1 989 993	22 052
Stadshypotek	2021-01-30	1,56%	2021-01-30	4 376 340	47 440
				<b>14 237 146</b>	<b>157 016</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>6 864 775</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	628 064
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 452 066
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckning	20 014 000	20 014 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 014 000</b>	<b>20 014 000</b>

<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Medlemmars inre fond	178 624	189 772
	<b>178 624</b>	<b>189 772</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	90 073	27 720
Upplupna sociala avgifter	28 097	8 710
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	62 351	68 289
Upplupna räntekostnader	32 310	34 914
Upplupen revision	9 600	9 350
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 312
Förutbetalda årsavgifter och hyror	275 186	240 557
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 138	5 815
	<u>499 755</u>	<u>399 667</u>

Karlstad 5,5 2021



John Johansson



Astrid Iderström Lidén



Dick Westman



Emma Iderström Lidén



Henrik Olanäs



Ann Britt Thäng



Kasper Svensson



Pier Antman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-20



Anna Maria Strandberg

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av IISD Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad, org.nr. 773200-1743

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Arkitekten 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. Revisorerans 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 utge 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 revisionsssed 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 Arkitekten 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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, årsredovisningelagen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utörs 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 20 15 2021

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Anna-Maria Strandberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



