



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Stocken i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
359 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1731 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
155 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
686kr/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/bostadsrattsskollen



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

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, Stocken 5 och 6, som stod färdigställd år 1963. Fastigheten består av 6 hus med sammanlagt 24 trappuppgångar och 180 bostäder på totalt 12 439,5 m². Adressen är Hagalundsvägen 36 och 38 samt Stenhagsgatan 4, 6, 8 och 10. Föreningen har även 13 lokaler med ytan 397 m², 141 bilplatser varav en för tjänstefordon samt 53 garage. 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 5 för bostadsrättsförening med anpassningar i §11 Insats och årsavgift, §31 Bostadsrättshavarens ansvar och §32 Bostadsrättsföreningens ansvar.

Föreningsstämma m.m.: Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. Under verksamhetsåret har 12 protokollförda styrelsemöten hållits samt en extra stämma den 14 maj 2020 där man tog beslut om att gå vidare med fas 2 i energiprojektet. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Einar Andersson	ordförande	i tur att avgå
Per Spector	vice ordförande	i tur att avgå
Fredrik Lindberg	sekreterare	i tur att avgå
Ebba Sigfridsson	vice sekreterare	i tur att avgå
Niclas Hagman	ledamot	
Kristina Rundgren	ledamot	
Lars Andersson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Einar Andersson, Carina Nordh, Per Spector och Fredrik Lindberg två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Rickard Rundgren, sammankallande och Robin Porth.





Revisorer: Revisorer har varit Patrik Blixt och suppleant Jan Christer Fryksenius valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och fastighetsskötseln av Riksbyggen och Städtjänst i Karlstad. Föreningen har en anställd man som fastighetsskötare. Förvaltare/vicevärd har Carina Nordh varit under året.

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

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Riksbyggen och Städtjänst i Karlstad	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
Bredbandsbolaget	Bredband och telefoni
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring
Minol	Individuell el/vattenmätning
Ragnsells	Källsortering
IVT	Rening av värmesystem
Europark	Parkeringsövervakning
COM Hem	Kabel-TV
Berendsen	Leasing entrémattor

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönsterbyte	1992-93
Stamrenovering	1995-96
Byte av tak	2011
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2012
Relining avlopp i mark och dagvatten	2012
Nya elinstallationer i lägenheter	2012
Nya värmekulvertar	2012
Nya garageportar och jordfelsbrytare	2014
Nytt passagesystem och bokningssystem	2015
Byte plåtfasader	2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-11-20.

Reparationer: Vattenskador 74 tkr.

Underhåll: Lokal Hagalundsvägen 83 tkr. I pågående projekt har den del som avser ny ventilation ca 4,4 mkr kostnadsfört som underhåll.

Kommande underhåll: Uppfräschning tvättstugor inkl maskinpark ca 1,5 mkr.

Byte motorvärmarruttag och elstolpar 800 tkr. Ombyggnad ventilation 11,5 mkr.

Installera solpaneler 2,5 mkr. Renovering fasad 1,5 mkr. Byte fönster 4,5 mkr.

Målning trapphus och källare 2 mkr och omdragning el i källare inklusive elbesiktning 675 tkr.

Ombyggnad ventilation och installation av solceller har påbörjats under 2020 och beräknas vara klart i augusti 2021.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2020-11-04

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 686 kr/m² och är samma som föregående år. Årsavgiften höjs med 1% från 1 januari 2021. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten. Denna kostnad läggs på avgiftsavin med förskjutning på 4 månader. Fjärrvärme, bostadsrättstillägg, bredband och telefoni ingår i avgiften. Ett balkongtillägg tillkommer på månadsavgiften, i genomsnitt 209 kr/lgh.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 217 715 kr. Föreningen har amorterat 281 500 kr under året vilket motsvarar en amorteringstakt på ca 79 år.

Föreningen har under året sålt bostadsrättslägenhet objekt 74. Vinst för föreningen före skatt 470 tkr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 32 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 215 varav röstberättigade medlemmar 181 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	10 263	10 410	10 197	10 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	-547	1 901	1 076	-16
Soliditet, %	19%	21%	14%	11%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	686	686	672	672
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 731	1 753	1 931	2 031
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	503	554	590	422

**Eget Kapital**

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	646 850	2 746 872	1 129 902	1 901 147
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 901 147	-1 901 147
Avsättning framtida underhåll enligt plan		1 624 421	-1 624 421	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-4 371 293	4 371 293	
Extra avsättning till yttre fond				
Årets resultat				-650 362
Belopp vid årets utgång	646 850	0	5 777 922	-650 362

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	3 031 049
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	4 371 293
Avsättning till underhållsfonden enligt plan*	-1 624 421
Årets resultat	-650 362
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	5 127 560

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 500 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	3 627 560

* Avsättning till underhållsfond följer underhållsplan exkl stambyte

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	10 263 476	10 410 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 473 049	253 261
Summa rörelseintäkter		11 736 525	10 663 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 543 615	-5 888 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-512 496	-568 113
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 025 066	-1 007 262
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-871 446	-901 217
Summa rörelsekostnader		-11 952 623	-8 364 908
Rörelseresultat		-216 098	2 298 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 211	25 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 943	-423 212
Summa finansiella poster		-330 732	-397 617
Resultat efter finansiella poster		-546 830	1 901 148
Resultat före skatt		-546 830	1 901 148
Inkomstskatt	Not 8	-103 532	0
Årets resultat		-650 362	1 901 148

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

Byggnader och mark	Not 9, 18	21 255 875	22 118 341
Inventarier och installationer	Not 10	73 033	82 013
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 453 394	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 782 303	22 200 354

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Andra långfristiga placeringar	Not 13	0	685 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	685 500

Summa anläggningstillgångar**22 782 803****22 885 854****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 517	4 199
Övriga fordringar	Not 14	94 542	58 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	443 622	422 382
Summa kortfristiga fordringar		543 681	485 343

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	4 408 832	3 578 742
Summa kortfristiga placeringar		4 408 832	3 578 742

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	2 860 341	4 024 061
Summa kassa och bank		2 860 341	4 024 061

Summa omsättningstillgångar**7 812 854****8 088 145****Summa tillgångar****30 595 656****30 973 999**

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

Medlemsinsatser	646 850	646 850
Fond för yttre underhåll	0	2 746 872
Summa bundet eget kapital	646 850	3 393 722

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 777 922	1 129 902
Årets resultat	-650 362	1 901 148
Summa fritt eget kapital	5 127 560	3 031 050

Summa eget kapital**5 774 410 6 424 772****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 18	19 962 115	22 067 715
Summa långfristiga skulder		19 962 115	22 067 715

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 255 600	431 500
Leverantörsskulder		791 412	461 828
Skatteskulder		174 711	63 559
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	101 048	128 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 536 360	1 396 328
Summa kortfristiga skulder		4 859 132	2 481 512

Summa skulder**24 821 247 24 549 227****Summa eget kapital och skulder****30 595 656 30 973 999**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 90 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 32 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,8 %/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 5-20 % på anskaffningskostnaden.

Avskrivning markanläggningar sker linjärt med 2,5% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	8 548 776	8 548 155
	Arsavgiftsbortfall bostäder	-14 084	0
	Hysesintäkt lokaler	135 590	144 024
	Hysesintäkt garage och bilplatser	534 769	549 045
	Hysesintäkt övrigt	15 796	15 226
	Hysesrabatter	-1 100	0
	Arsavgift vatten	258 295	319 780
	Arsavgift el	358 103	414 248
	Övriga intäkter i verksamheten	10 275	24 612
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 271	16 621
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	58 392	31 842
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	348 393	346 858
		10 263 476	10 410 411
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	27 099	76 522
	Bidrag	245 950	176 739
	Försäljning av objekt 74	1 200 000	0
		1 473 049	253 261
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-151 165	-316 019
	El	-658 124	-658 940
	Uppvärmning	-993 732	-1 165 288
	Tomträttsavgäld	-687 988	-687 988
	Vatten	-340 084	-362 069
	Renhållning	-196 608	-189 652
	Bevakningskostnader	-13 498	-5 764
	TV, bredband, iptelefoni	-340 186	-339 274
	Obligatoriska besiktningar	-3 359	0
	Serviceavtal	-22 109	-87 382
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-498 549	-663 000
	Försäkringar	-127 151	-115 591
	Fastighetsskatt	-324 710	-315 350
	Periodiskt underhåll	-4 392 317	-938 262
	Övriga driftskostnader	-794 035	-43 737
		-9 543 615	-5 888 315
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-17 530	-17 453
	Förvaltningskostnader	-286 002	-250 466
	Kostnader överlåtelse och panter	-52 427	-30 258
	Föreningsverksamhet	-15 693	-7 225
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 875	-41 545
	Konsulter	-2 850	-66 796
	Förbrukningsinventarier	-33 618	-71 460
	Medlemsavgifter HSB	-79 500	-79 500
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-2 461
	Stämma och styrelse	0	-948
		-512 496	-568 113
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har en kvinna och en man anställda		
	Arvode till styrelsen	-124 916	-121 716
	Löner för anställda	-594 993	-601 444
	Övriga arvoden	-45 172	-50 087
	Övriga personalkostnader	-1 346	-4 860
	Revisionsarvode	-3 340	-3 220
	Sociala avgifter	-248 365	-225 936
	Löneskatt	-2 149	0
	Utbildning	-4 785	0
		-1 025 066	-1 007 262
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	-855 290	-869 834
	Markanläggningar	-7 176	-7 174
	Maskiner och inventarier	-8 980	-24 209
	Summa avskrivningar	-871 446	-901 217
Not 8	Inkomstskatt		
	Skatt fsg av objekt 74	-103 532	0

Not 9		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				47 955 588	47 955 588
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				2 192 467	2 192 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				50 148 055	50 148 055
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-26 099 185	-25 229 351
Årets avskrivningar byggnader				-855 290	-869 834
Ingående avskrivningar markanläggningar				-1 930 529	-1 923 355
Årets avskrivningar markanläggningar				-7 176	-7 174
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-28 892 180	-28 029 714
Utgående bokfört värde				21 255 875	22 118 341
Bokförda värden byggnader				21 001 113	21 856 403
Bokförda värden markanläggningar				254 762	261 938
Fastighetsbeteckning:		Stocken 5 och 6 Marken innehas med tomträtt			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	91 000 000	46 000 000	137 000 000	137 000 000
Lokaler		3 841 000	2 908 000	6 749 000	6 749 000
		94 841 000	48 908 000	143 749 000	143 749 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 18

Not 10 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		283 089	283 089
Utgående anskaffningsvärden		283 089	283 089
Ingående avskrivningar		-201 076	-176 867
Årets avskrivningar		-8 980	-24 209
Utgående avskrivningar		-210 056	-201 076
Utgående bokfört värde		73 033	82 013

Avskrivning görs enligt linjär metod mellan 5-20 år.

Not 11 Pågående nyanläggningar			
Pågående projekt solceller		1 453 394	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500

Not 13 Andra långfristiga fordringar			
Föreningens egen ägda bostadsrättslägenhet nr 74		0	685 000
		0	685 000

Not 14 Övriga fordringar			
Skattekonto		84 069	51 862
Fordran medlemmar- byte lägenhetsdörr		3 300	6 900
Mervärdesskatt		7 173	0
		94 542	58 762

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	142 059	127 151
Förutbetald kabel-TV och bredband	83 852	85 013
Förutbetald tomträttsavgäld	194 888	171 997
Förutbetald fastighetsskötsel	22 823	23 031
Upplupna ränteintäkter	0	9 336
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 854
	443 622	422 382

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Marginalen Bank	rörlig	löpande	911 387	905 510
Collector Credit AB	rörlig	löpande	912 766	906 204
SBAB	rörlig	löpande	2 584	908 046
Aros Kapital	rörlig	löpande	875 391	858 981
Landshypotek	rörlig	löpande	852 372	0
Resurs Bank	rörlig	löpande	854 332	0
			4 408 832	3 578 742

Not 17 Kassa och bank

Kassa	409	3 198
Nordea	2 634 290	3 912 743
Swedbank sus konto	225 642	108 120
	2 860 341	4 024 061

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,83%	2023-01-18	7 013 852	150 000
Nordea		1,04%	2021-02-17	1 974 100	0
Nordea		1,05%	2022-11-16	7 430 494	11 500
SBAB		2,23%	2025-01-17	5 799 269	120 000
				22 217 715	281 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 962 115
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 126 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	20 810 215
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	29 500 000	29 500 000
Summa ställda säkerheter	29 500 000	29 500 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdskatt	0	1 133
Personalens källskatt	11 975	49 389
Medlemmars inre fond	76 623	77 777
Övriga kortfristiga skulder	12 450	0
	101 048	128 298

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	163 390	38 672
Upplupen semesterskuld	135 367	183 249
Upplupna sociala avgifter	116 663	40 501
Upplupna räntekostnader	54 698	55 622
Upplupen revision	15 400	15 317
Upplupet arvode stämмоvald revisor	3 340	3 220
Upplupen löneskatt	2 149	2 413
Förutbetalda årsavgifter och hyror	806 729	795 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 624	261 901
	1 536 360	1 396 328

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ett pågående projekt avseende ombyggnad av ventilation och installation av solceller på tak.

Karlstad / ____ 2021

.....
Einar Andersson

.....
Ebba Sigfridsson

.....
Fredrik Lindberg

.....
Kristina Rundgren

.....
Lars Andersson

.....
Niclas Hagman

.....
Per Spector

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Patrik Blixt
Revisor vald av föreningsstämman

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stocken i
Karlstad, org.nr. 773200-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stocken 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 Stocken 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med en rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den / 2021

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Patrik Blixt
Av föreningen vald revisor