



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Hattmakaren i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
369 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
12710 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
20%



ENERGIKOSTNAD
122 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVAGIFT
649 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren i Karlstad

Org nr 769627-6448

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren i Karlstad

Org nr 769627-6448

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 2012:1 (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Sköldpaddan 6. Föreningens 65 bostäders totala yta uppgår till 4 994 m². Inflyttningsdatum 2017-02-01. Det finns en uthyrningslokal på 134 m² i gatuplan. I fastigheten finns även ett parkeringsgarage med 57 p-platser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

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

Föreningsstämma mm: Ordinarie stämma hölls den 28 april 2020. Extra föreningsstämma genomfördes den 25 augusti 2020 (beslut uppskjutna pga Corona). Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Stämman beslutade att styrelsen får utse representant i HSB:s fullmäktige inom sig. Föreningen var representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Rolf Nordengren	ordförande	i tur att avgå
Conny Ludvigsson	vice ordförande	i tur att avgå
Ann-Christine Tilly	sekreterare	
Camilla Ögren	ledamot	
Lennart Andersson	ledamot	i tur att avgå
Andreas Olsson	ledamot	i tur att avgå
Thomas Larsson	ledamot, utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Rolf Nordengren, Conny Ludvigsson, Ann-Christine Tilly och Andreas Olsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Inger Boström, Karin Boqvist Lundgren och Karin Schmidt Karlsson.

Revisorer: Revisorer har varit Christer Lindfors med Jan Myhr som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren i Karlstad

Org nr 769627-6448

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Förvaltare/vicevärd har varit Urban Fagrell, HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Värmlands fastighetsservice.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam och i fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Jour, digital förvaltning
Värmlands fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
Telenor	Bredband, Tv, Ip-telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkring
Berendsen textil	Entrémattor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-10.

Investeringar/Underhåll: Investering i laddstationer, 10 platser för elbilar, kostnad 247 500 kr med avdrag för bidrag från Naturvårdsverket 123 750 kr. Installation av kompletterande skalskydd och larm 121 000 kr. Ljudisolerande matta till relaxlokal 35 000 kr. Målning träplank innergården 33 000 kr. Isolering och inredning av förråd på innergården 24 000 kr.

Underhållsplan: En 40-årig underhållsplan är upprättad av HSB Värmland 2018-08-17.

Framtida underhåll: År 2021 installation av solcellsanläggning, ca 650 tkr. Inredning av relaxlokal, ca 40 tkr och ev ombyggnation till gym, ca 180 tkr. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ca 40 tkr. Handlingsplan för Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA), ca 10 tkr. År 2022 brandsläckare ca 10 tkr. Finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder har varit oförändrad och utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 649 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2021. Individuell mätning av hushållsel och vatten sker och debiteras på avgiftsavin i efterhand.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 177 tkr. Under året har föreningen amorterat 979 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år.

Avskrivningar: Föreningen följer K3 regelverkets avskrivningsprinciper vilket medför höga avskrivningar. Avskrivningarna överstiger amorteringarna med 1 186 tkr vilket medför ett resultatmässigt underskott och negativt balanserat resultat. En Kassaflödesanalys är upprättad som visar ett positivt kassaflöde på 718 tkr för 2020, se även sid 7.



Medlemsinformation

Under året har 11 överlåtelser skett. Vid året slut var antalet medlemmar 107 st varav röstberättigade 66 st (HSB Värmland utgör en medlem).

På föreningens innergård har ett försöksprojekt med stadsodling i pallkragar genomförts.

Flerårsöversikt (tkr)

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	4 492	4 586	4 564	3 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	-340	-403	-74	-384
Soliditet, %	66%	66%	66%	65%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	649	649	636	636
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lo	12 710	12 901	13 092	13 283
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	296	322	293	297

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 060 000	55 035 000	778 381	-1 282 249	-403 443
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-403 443	403 443
Avsättning framtida underhåll enligt underhållsplan			219 000	-219 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-67 872	67 872	
Årets resultat					-340 358
Belopp vid årets utgång	75 060 000	55 035 000	929 509	-1 836 821	-340 358

Insatser 75 060 000 och upplåtelseavgifter 55 035 000 enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 685 693
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	67 872
Avsättning till underhållsfonden enligt plan	-219 000
Årets resultat	-340 358
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-2 177 178

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	-2 177 178
	-2 177 178



RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>4 491 768</u>	<u>4 585 504</u>
Summa rörelseintäkter		4 491 768	4 585 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 369 493	-1 510 984
Övriga externa kostnader	Not 4	-293 566	-280 220
Underhåll enligt plan		-67 872	-28 619
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-149 902	-141 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-2 164 369</u>	<u>-2 161 655</u>
Summa rörelsekostnader		-4 045 203	-4 122 686
Rörelseresultat		446 565	462 819
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-786 923</u>	<u>-866 262</u>
Summa finansiella poster		-786 923	-866 262
Resultat efter finansiella poster		-340 358	-403 443
Årets resultat		-340 358	-403 443

**BALANSRÄKNING**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7, 13	190 495 843	192 410 394
Inventarier och installationer	Not 8	6 248	12 496
Pågående nyanläggningar	Not 9	29 839	0
Summa materiella anläggningstillgångar		190 531 930	192 422 890

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**190 532 430****192 423 390****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		992	526
Övriga kortfristiga fordringar		1 970	1 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	252 928	270 274
Summa kortfristiga fordringar		255 890	272 768

Kassa och bank

Bank	Not 12	4 110 046	3 392 285
Summa kassa och bank		4 110 046	3 392 285

Summa omsättningstillgångar**4 365 936****3 665 053****Summa tillgångar****194 898 366****196 088 443**

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

Insatser		75 060 000	75 060 000
Upplåtelseavgifter		55 035 000	55 035 000
Fond för yttre underhåll		929 509	778 381
Summa bundet eget kapital		131 024 509	130 873 381

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 836 821	-1 282 249
Årets resultat		-340 358	-403 443
Summa fritt eget kapital/Ansamlad förlust		-2 177 178	-1 685 693

Summa eget kapital**128 847 331** **129 187 688****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	42 798 200	65 176 900
Summa långfristiga skulder		42 798 200	65 176 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 378 700	978 600
Leverantörsskulder		229 227	84 395
Aktuell skatteskuld		5 797	21 813
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	65 754	52 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	573 357	586 193
Summa kortfristiga skulder		23 252 835	1 723 854

Summa skulder**66 051 035** **66 900 754****Summa eget kapital och skulder****194 898 366** **196 088 443**



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-340 358	-403 443
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 164 369	2 161 655
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 824 011</u>	<u>1 758 212</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 878	230 038
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	128 881	-229 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 969 770</u>	<u>1 758 688</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-273 409	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-273 409</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-978 600	-978 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-978 600</u>	<u>-978 600</u>
Årets kassaflöde	717 761	780 088
Likvida medel vid årets början	3 392 285	2 612 197
Likvida medel vid årets slut	4 110 046	3 392 285



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Föreningen redovisar förvävet av fastigheten Sköldpaddan 6 i enlighet med FARs rekommendation RedU9; bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Marken förvärvades genom köp av samtliga aktier i Hagapaddan Fastigheter AB för 2 988 659 kr. Aktiebolaget sålde sedan marken för 17 432 778 kr till föreningen. I enlighet med FAR, Red U9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning av investeringen i aktier om det är uppenbart att det är en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och Mark ökar med motsvarande belopp. Föreningen bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas enligt FAR, RedU9. Det innebär att föreningens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 198 697 000 kr, vilket är enligt ekonomisk plan. I anskaffningsvärdet ingår räntor för finansiering under byggnationen.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Lån långfristiga resp kortfristiga

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.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren för bostadsdelen.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har inget skattemässigt över/underskott.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 239 748	3 239 748
	Hysesintäkt lokaler	208 860	205 560
	Hysesintäkt garage och bilplatser	503 300	501 450
	Hysesintäkt gemensamhetslokal	4 800	25 200
	Hysesintäkt gästrum	15 750	16 500
	Konsumtionsavgift vatten	132 374	156 706
	Konsumtionsavgift el	175 910	240 181
	TV/bredband/iptelefoni	166 140	166 140
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 979	14 652
	Övriga fakturerade kostnader	21 207	18 987
	Övriga intäkter	5 700	380
		4 491 768	4 585 504
Not 3	Driftkostnader		
	Reparationer	-61 594	-40 414
	El	-282 962	-293 888
	Uppvärmning	-221 678	-271 456
	Vatten	-119 636	-151 149
	Renhållning	-82 894	-80 086
	TV, bredband, iptelefoni	-167 967	-166 741
	Serviceavtal	-107 973	-56 044
	Hissar serviceavtal & besiktning	-39 853	-39 675
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-116 669	-247 067
	Försäkringar	-69 951	-66 304
	Fastighetsskatt	-69 520	-69 520
	Övriga driftkostnader	-28 796	-28 638
		-1 369 493	-1 510 984
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 849	-9 251
	Förvaltningskostnader (inkl förvaltaravtal från 2019-07-01)	-194 067	-152 101
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 818	-19 163
	Föreningsverksamhet	0	-296
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 179	-7 422
	Konsulter	0	-1 771
	Förbrukningsinventarier	-26 322	-36 834
	Medlemsavgifter HSB	-30 625	-30 625
	Gemensamhetsanläggning	0	-18 207
	Stämma och styrelse	-707	-4 549
		-293 566	-280 220
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-94 352	-81 783
	Övriga arvoden, bl a valberedning	-28 031	-31 003
	Bilersättning	-74	-894
	Revisionsarvode	-4 730	-3 473
	Sociala avgifter	-22 715	-22 501
	Utbildning	0	-1 554
		-149 902	-141 208
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-2 158 121	-2 155 408
	Inventarier	-6 248	-6 247
		-2 164 369	-2 161 655

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2137

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	163 082 550	163 082 550
Årets investering byggnader	243 570	0
Ingående anskaffningsvärde mark	35 614 450	35 614 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 940 570	198 697 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 286 606	-4 131 198
Årets avskrivningar byggnader	-2 158 121	-2 155 408
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 444 727	-6 286 606

Utgående bokfört värde

190 495 843 192 410 394

Bokförda värden byggnader

154 881 393 156 795 944

Bokförda värden mark

35 614 450 35 614 450

Fastighetsbeteckning:

Sköldpaddan 6

Taxeringsvärde

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	89 000 000	31 000 000	120 000 000	120 000 000
Lokaler		4 992 000	1 960 000	6 952 000	6 952 000
		93 992 000	32 960 000	126 952 000	126 952 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	31 237	31 237
Utgående anskaffningsvärden	31 237	31 237
Ingående avskrivningar	-18 741	-12 494
Årets avskrivningar	-6 248	-6 247
Utgående avskrivningar	-24 989	-18 741
Utgående bokfört värde	6 248	12 496

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	29 839	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	29 839	0

Pågående nyanläggningar avser förarbete inför solcellsinstallation som planeras 2021.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	74 800	69 951
Förutbetald TV/bredband	41 992	41 992
Förutbetald fastighetsskötsel	21 136	21 136
Upplupen intäkt el, vatten	115 000	130 900
Upplupen intäkt gästrum mm	0	4 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 395
	252 928	270 274

Not 12 Bank		
Swedbank	4 110 046	3 392 285
	4 110 046	3 392 285

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,40%	2022-06-15	21 724 300	326 200
Nordea	0,61%	2021-06-17	21 726 300	326 200
Stadshypotek	1,46%	2023-06-30	21 726 300	326 200
			65 176 900	978 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	42 798 200
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 914 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	60 283 900

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	68 602 000	68 602 000
Summa ställda säkerheter	68 602 000	68 602 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Momsavräkning	65 754	52 853
	65 754	52 853

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	62 415	66 369
Upplupna sociala avgifter	10 451	13 082
Upplupen el, värme, renhållning, snöröjning	69 369	71 940
Upplupna räntekostnader	13 126	9 454
Upplupen revision	9 700	9 300
Upplupen fastighetsskötsel	0	11 824
Upplupen faktura byggmateriel	0	7 540
Förutbetalda årsavgifter och hyror	408 296	386 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 945
	573 357	586 193

Karlstad ___ / ___ 2021

.....
Rolf Nordengren.....
Conny Ludvigsson.....
Ann-Christine Tilly.....
Camilla Ögren.....
Lennart Andersson.....
Andreas Olsson.....
Thomas Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - -

.....
Christer Lindfors

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Hattmakaren i Karlstad, org.nr. 769627-6448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Hattmakaren 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisionsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 osakerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn 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 Hattmakaren i Karlestad 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 räkenskapsena. 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, viktiga 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 7/4-2021

Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Christer Lindfors

Av föreningen vald revisor