



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad

773200-1313



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 36 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 422,6 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinnings-central (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2015-08-04.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
163 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.

Under verksamhetsåret har totalt 14 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lars Johansson	ordförande
Thomas Andersson	vice ordförande
Anna Holm	sekreterare
Ulla Röjdén	vice sekreterare
Elisabeth Hall	ledamot
Henrik Egeman	ledamot
Lena Alfredsson	ledamot
Christine Holst	suppleant

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter, två i förening. Lars Johansson, Thomas Andersson, Ulla Röjdén, Anna Holm, Henrik Egeman, Elisabeth Hall och Lena Alfredsson, två i förening.

Valberedningen har bestått av Ulla Carlström (sammankallande) och Jonas Holm.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson We Audit samt föreningsmedlemmarna Solbritt Stenman (ordinaire) och Ingrid Westerberg som suppleant.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av Klara arkitekter. Vicevärd har varit Lennart Ludvigsson. Vicevärden har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

Vänerförvaltning AB
Råum's Maskin
Assemblin VS AB
NPI Service AB
Karlstad Energi
Karlstads Kommun
ComHem
Länsförsäkringar
Certego
CG Kull
Securitas
Västsvenska gym

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel/VVS
Fastighetsskötsel/Ventilation
El och nät samt fjärrvärme
Vatten/avlopp
Tv (basutbud; 16 kanaler)
Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Batteribackup porttelefoner
Årskontroll brandsläckare
Störning/upplåsning/parkering
Service träningsredskap

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar

Åtgärd

Badrum samt stambyte
Fönsterbyte
Värmesystem
Tvättstugor
Dagvattensystem
Skalskydd (Låst 24 tim)
Skärmtak och belysning entréer
Byte av alla ljuskällor till LED
Målning av trapphus
Takrenovering
Målning i källare, barnvagns- och cykelrum

År

2002/2010
2004/2005
2007
2007/2016
2013/2014
2014
2016
2017
2018
2019
2020

Väsentliga händelser under räkenskapsårsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan är utfört: Målning av källarkorridorer, barnvagnsrum och cykelrum.

Dessutom har styrelsen tecknat avtal om kollektiv bredbandsanslutning med Comhem. Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2020. Revisionen bestod av uppdatering med utfört planerat underhåll.

Årsavgiften för bostäder 2020 var oförändrad ca 554 kr/m² (föregående år ca 554 kr/m²).

Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheter skall vara oförändrad även 2021. Kostnaden för bredband (125 kr/lgh) har dock påförts varje lägenhet. Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning och Com Hem TV-basutbud. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Hyrorna för parkeringsplatser och lokaler förblir oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 616 720 (11 819 840) kr. Under året har föreningen amorterat 203 120 (202 820) kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 18 (15) bostadsrätter överlåtits. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 252 st. Varav röstberättigade medlemmar 202 st.

På grund av gällande restriktioner under Covid 19-pandemin genomfördes årsstämman med röstning på blanketter (i enlighet med regeringens tillfälliga lag angående årsstämmor). Föreningens vanliga verksamheter för medlemmarna har pausats under året för att minska risken för smittspridning.

Alla större blomkrukor och 15 utav de 25 blomrabatter som finns på gårdarna planteras och sköts av medlemmar.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 429 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 365	8 365	8 362	8 361
Resultat efter finansiella poster	1 856	-2 181	276	1 078
Drifts- och personalkostnad per m ²	331	613	416	365
Årsavgift per m ² bostadsyta	554	554	554	554
Lån per m ² bostadsyta	803	817	831	845
Balansomslutning	21 967	20 207	22 627	22 853
Soliditet (%)	39,3	33,5	39,6	38,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	967 465	4 780 287	3 204 501	-2 180 688	6 771 565
Disposition av föregående års resultat			-2 180 688	2 180 688	0
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan		1 800 000	-1 800 000		0
Uttag enligt underhållsplan		-3 880 000	3 880 000		0
Årets resultat				1 855 694	1 855 694
Eget kapital 2020-12-31	967 465	2 700 287	3 103 813	1 855 694	8 627 259

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 103 813
Årets resultat	1 855 694
Återstår till föreningsstämmans förfogande	4 959 507

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	1 800 000
att i ny räkning överföres	3 159 507
	4 959 507

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 365 279	8 365 457
Övriga rörelseintäkter	3	39 057	61 684
Summa rörelseintäkter		8 404 336	8 427 141
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-4 387 498	-8 430 766
Övriga externa kostnader		-487 324	-436 323
Personalkostnader och arvoden	5	-404 393	-444 297
Avskrivningar	6, 7, 8, 9, 10, 11	-965 834	-965 834
Summa rörelsekostnader		-6 245 049	-10 277 220
Resultat före finansiella poster		2 159 287	-1 850 079
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 593	-330 609
Summa finansiella poster		-303 593	-330 609
Resultat efter finansiella poster		1 855 694	-2 180 688
Årets resultat		1 855 694	-2 180 688

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6, 7, 8, 9, 10, 11	16 899 354	17 865 188
Summa materiella anläggningstillgångar		16 899 354	17 865 188
Summa anläggningstillgångar		16 899 354	17 865 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		28 653	22 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	341 216	260 804
Summa kortfristiga fordringar		369 869	283 024
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		13 080	13 080
Bank		4 684 415	2 045 638
Summa kassa och bank		4 697 495	2 058 718
Summa omsättningstillgångar		5 067 364	2 341 742
SUMMA TILLGÅNGAR		21 966 718	20 206 930

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

967 465

967 465

Fond för yttre underhåll

2 700 287

4 780 287

Summa bundet eget kapital

3 667 752

5 747 752

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 103 813

3 204 501

Årets resultat

1 855 694

-2 180 688

Summa fritt eget kapital

4 959 507

1 023 813

Summa eget kapital

8 627 259

6 771 565

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

6 563 800

11 617 020

Summa långfristiga skulder

6 563 800

11 617 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

5 052 920

202 820

Leverantörsskulder

623 371

565 288

Skatteskulder

712

1 582

Övriga kortfristiga skulder

15

4 000

4 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 094 656

1 044 655

Summa kortfristiga skulder

6 775 659

1 818 345

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 966 718

20 206 930

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,9%, Tillkommande utgifter 2,5-5%, Markanläggning 5%.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetslån

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	7 992 076	7 992 096
Hyror	375 816	375 411
Hysesbortfall Bilplatser	-2 614	-2 050
Summa	8 365 278	8 365 457

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Elavräkning	18 929	17 154
Övriga intäkter	20 128	44 530
Summa	39 057	61 684

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	480 608	469 367
Snöröjning	9 314	140 313
Reparation och underhåll	691 804	4 388 710
Värme	1 320 239	1 457 458
El	155 544	168 864
Vatten och avlopp	447 407	438 648
Renhållning	218 549	206 157
Kabel-TV	176 915	101 917
Tomträttsavgäld	295 936	295 936
Fastighetsavgift	298 756	288 148
Fastighetsförsäkring	96 492	88 115
Trädgårdskostnader	101 113	127 517
Övrigt	94 820	259 618
Summa	4 387 497	8 430 768

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Löner för anställda, vicevärd, arbetsgrupp och övriga personalkostnader	231 300	234 769
Styrelsearvode	96 800	100 700
Revision föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	73 293	105 828
Summa	404 393	444 297

Not 6 Byggnader

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 490 378	-9 386 161
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 594 595	-9 490 378
Utgående redovisat värde	2 188 558	2 292 775
Taxeringsvärde Järnet 1 m.fl.		
Byggnader	106 000 000	106 000 000
Mark byggnader	54 000 000	54 000 000
Summa	160 000 000	160 000 000
Lokaler	386 000	386 000
Mark lokaler	338 000	338 000
Summa	724 000	724 000

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2. Marken innehas med tomträtt.

Not 7 Badrum

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 092 641	-4 733 215
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 452 067	-5 092 641
Utgående redovisat värde	7 547 933	7 907 359

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 8 Fönsterbyte

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 518 570	-2 344 498
Årets avskrivningar	-174 072	-174 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 692 642	-2 518 570
Utgående redovisat värde	3 307 358	3 481 430

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 9 Markanläggning

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 787 189	-1 528 429
Årets avskrivningar	-258 760	-258 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 045 949	-1 787 189
Utgående redovisat värde	3 129 248	3 388 008

Avskrivningstid 2013-2033.

Not 10 Porttelefon

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-299 873	-257 034
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-342 712	-299 873
Utgående redovisat värde	514 063	556 902

Avskrivningstid 2013-2028.

Not 11 Sophus

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-291 680	-265 160
Årets avskrivningar	-26 520	-26 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-318 200	-291 680
Utgående redovisat värde	212 194	238 714

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	107 034	96 492
Tomträttsavgäld	73 984	73 984
Bevakning	1 995	1 969
Kabel-TV	95 992	26 201
Telia & Telenor	3 390	3 338
Ekonomisk förvaltning	57 813	57 813
Övrigt	1 008	1 007
Summa	341 216	260 804

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Länsförsäkringar	3,65	2022-12-30	97 360	4 088 456
Stadshypotek	2,76	2025-12-01	45 760	2 618 464
Stadshypotek	1,65	2021-03-03	60 000	4 909 800
Totalt			203 120	11 616 720
Avgår kortfristig del				-5 052 920
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				6 563 800

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 203 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 10 600 000 kr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	24 333	23 873
Förskottsbetalda avgifter/hyror	737 720	670 190
El	17 861	18 935
Fjärrvärme	185 070	202 528
Renhållning	19 767	16 575
Skatt	25 505	23 953
Arvoden	64 400	68 600
Sociala kostnader	20 000	20 000
Övrigt		0
Summa	1 094 656	1 044 654

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
Summa	20 700 000	20 700 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 4-årsperioden bestå av: Under 2021 utvändig målning av återvinningshuset, OVK (obligatorisk ventilationskontroll), 2022 översyn och ev. byte av tvättmaskiner och torktumlare, spolning av alla avlopp i lägenheterna, 2023 inget planerat och 2024 radonmätning. Beräknad kostnad 2021, 300 000 kr.

Utanför underhållsplanen:

Samtliga dörrar i trapphusen, utom entrédörrarna, kommer att bytas under 2021, även friggeboden och en större gymmaskin i träningsrummet kommer att bytas mot nya. Laddboxar för elbilar kommer att monteras på stora parkeringen. Beräknad kostnad för samtliga beskrivna åtgärder är 3 500 000 kr.

Karlstad 2021-04-20

Lars Johansson
Ordförande

Lars Johansson

Anna Holm
Sekreterare

Anna Holm

Henrik Egeman
Ledamot

Henrik Egeman

Elisabeth Hall
Ledamot

Elisabeth Hall

Thomas Andersson
Vice ordförande

Thomas Andersson

Ulla Röjdén
Vice sekreterare

Ulla Röjdén

Lena Alfredsson
Ledamot

Lena Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

Urban Johansson

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Solbritt Stenman

Solbritt Stenman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad,
org.nr. 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet 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 revisorssed 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.

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 Bostadsrättsföreningen Järnet 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.

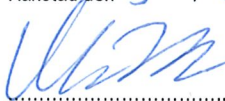
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om

detta, är att med 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 3 / 5 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Solbritt Stenman
Av föreningen vald revisor