



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
213 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2139 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
163 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
590 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



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall

Org nr 716411-3446

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är för första gången upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Skoghall, Mörmon 5:44, som stod färdigställd år 1979. Fastigheten består av 14 hus, 112 bostäder, 61 garage, 99 biluppställningsplatser och 3 sophus. Föreningens bostäder fördelas på 40 st 2RoK på 2 740m², 56 st 3RoK på 4 564m² och 16 st 4RoK på 1 520m². Föreningen har även ett hus som innehåller tvättstuga, vicevärdskontor och samlingsrum med pentry. 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 bostadsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020. En extra föreningsstämma hölls den 13 maj där förslaget om nya staket på samtliga uteplatser godkändes. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande Malin Bryggegård, med resterande ledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

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

Malin Bryggegård	ordförande	i tur att avgå
Bo Nilsson	vice ordförande	i tur att avgå
Linda Sjöholm	sekreterare	i tur att avgå
Ingela Carlson	ledamot	
Jan Olsson	ledamot	i tur att avgå
Patricia Bock	utsedd av HSB Värmland	
Maria Johansson	suppleant	
Britt-Marie Antonov	suppleant	i tur att avgå
Morgan Bråth	suppleant	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Bo Nilsson, Krister Johansson, Malin Bryggegård samt Linda Sjöholm två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Bertil Hyback, Anette Sassian samt Therese Bure med Anette Sassian som sammankallande.

Revisorer: Revisorer har varit Bertil Hyback vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall

Org nr 716411-3446

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Krister Johansson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam 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
Vattenfall och Ellevio	El och nät
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
Telia	Bredband och Kabel-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Översvämningsskydd i källaren	2007
Målning fasader	2019
Underhåll samt inglasning av balkonger	2019
Underhåll av lekplats	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 15 september 2020.

Reparationer: Vattenskada i en lägenhet under året, försäkringsärende.

Underhåll/investeringar: Under året har följande större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Byte av samtliga armaturer på lyktstolpar, 230 tkr.

Takbehandling har genomförts och nytt serviceavtal LA Takvård har tecknats på 4 år i samband med detta, kostnad 149 tkr.

Underhållsspolning av alla köksavlopp, 125 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2020-09-15.

Under året har spolning och filmning gjorts av stammar. Undersökningen visar på att det inte finns något behov av relining/stambyte i dagsläget. Ny översyn genom spolning/filmning av stammar kommer att utföras om 5-10 år.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 590 kr/m² och är ökning med 3 % från föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2021. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten, kabel-tv och bredband. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 875 072 kr. Under året har föreningen amorterat 597 616 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 32 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 (9) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 133 st varav röstberättigade medlemmar 113 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	5 483	5 277	5 243	5 241
Resultat efter finansiella poster, tkr	498	-7 171	1 127	1 029
Soliditet, %	12%	9%	39%	35%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	590	573	573	573
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 139	2 207	1 475	1 535
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	405	1 270	320	324

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 205 800	0	413 823	6 845 183	-7 171 038
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-7 171 038	7 171 038
Avsättning framtida underhåll*			250 000	-250 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-432 184	432 184	
Årets resultat					498 548
Belopp vid årets utgång	2 205 800	0	231 639	-143 671	498 548

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	-325 855
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	432 184
Avsättning till underhållsfonden*	-250 000
Årets resultat	498 548
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	354 877

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	354 877
---	----------------

*) 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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 482 696	5 276 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	178 179	0
Summa rörelseintäkter		5 660 875	5 276 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 859 193	-2 735 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 945	-405 096
Underhåll enligt plan	Not 6	-432 184	-8 175 140
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-285 389	-299 583
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-951 835	-589 831
Summa rörelsekostnader		-4 893 546	-12 205 648
Rörelseresultat		767 329	-6 928 937
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 781	-242 101
Summa finansiella poster		-268 781	-242 101
Årets resultat		498 548	-7 171 038

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	19 725 609	20 431 318
Inventarier och installationer	Not 10	0	16 000
Summa materiella anläggningstillgångar		19 725 609	20 447 318

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

19 726 109	20 447 818
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5	1 127
Kundfordringar		9 737	0
Övriga kortfristiga fordringar		7 454	7 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	373 886	171 867
Summa kortfristiga fordringar		391 082	180 990

Kassa och bank

Kassa		5 000	5 000
Bank	Not 13	3 118 456	3 596 098
Summa kassa och bank		3 123 456	3 601 098

Summa omsättningstillgångar

3 514 538	3 782 088
------------------	------------------

Summa tillgångar

23 240 647	24 229 906
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 205 800	2 205 800
Fond för yttre underhåll	231 639	413 823
Summa bundet eget kapital	2 437 439	2 619 623

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-143 671	6 845 183
Årets resultat	498 548	-7 171 038
Summa fritt eget kapital	354 877	-325 855

Summa eget kapital

2 792 317	2 293 768
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 402 225	18 875 072
Summa långfristiga skulder		16 402 225	18 875 072

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 472 847	597 616
Medlemmarnas inre fond	Not 15	539 083	504 179
Leverantörsskulder		392 125	972 933
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 014	13 437
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	19 182	22 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	614 855	950 518
Summa kortfristiga skulder		4 046 106	3 061 066

Summa skulder

20 448 331	21 936 138
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

23 240 647	24 229 906
-------------------	-------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Överföringen har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. En omklassificering har gjorts mellan kostnadsslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likväl för jämförelseåret.

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.

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 3 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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 att lånen kan antas förlängas vid slutfall, 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 26 016 tkr (26 016 tkr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 206 332	5 054 880
	Årsavgifter balkongtillägg	67 200	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	240 196	239 084
	Avsatt till inre fond	-73 104	-73 104
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 736	12 792
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	33 336	43 059
		5 482 696	5 276 711
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	178 179	0
		178 179	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-378 205	-211 987
	Sotning	-2 670	-2 530
	El	-145 199	-161 778
	Uppvärmning	-781 917	-836 918
	Vatten	-509 363	-495 828
	Renhållning	-157 244	-162 968
	TV, bredband, iptelefoni	-295 622	-197 812
	Serviceavtal	-10 618	-990
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-291 307	-373 108
	Försäkringar	-91 873	-82 029
	Fastighetsskatt	-159 000	-154 224
	Övriga driftskostnader	-36 176	-55 825
		-2 859 193	-2 735 998
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 800	-10 150
	Förvaltningskostnader	-254 293	-244 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 248	-15 919
	Föreningsverksamhet	-13 712	-5 634
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 943	-6 867
	Konsulter	2 000	0
	Förbrukningsinventarier	-5 951	-29 262
	Medlemsavgifter HSB	-50 900	-50 600
	Stämma och styrelse	-15 098	-42 539
		-364 945	-405 096



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll installationer	-125 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	-249 695	-8 060 950
Underhåll mark och utemiljö	-57 489	-114 190
	-432 184	-8 175 140

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har ingen anställd personal.		
Arvode till styrelsen	-96 382	-107 686
Vicevärdsarvode	-93 931	-92 170
Övriga arvoden	-29 027	-26 196
Övriga personalkostnader	-99	-1 935
Revisionsarvode	-2 400	-2 400
Sociala avgifter	-63 550	-69 195
	-285 389	-299 583

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-933 917	-567 185
Markanläggningar	-1 918	0
Inventarier	-16 000	-22 646
Summa avskrivningar	-951 835	-589 831



Not 9	Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2098					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader			30 935 542	29 583 042	
Årets investering byggnader			0	1 352 500	
Ingående anskaffningsvärde mark			115 304	115 304	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar			217 500	217 500	
Årets investering markanläggning			230 125	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			31 498 471	31 268 346	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader			-10 619 528	-10 052 343	
Årets avskrivningar byggnader			-933 917	-567 185	
Ingående avskrivningar markanläggningar			-217 500	-217 500	
Årets avskrivningar markanläggningar			-1 918	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-11 772 862	-10 837 028	
Utgående bokfört värde			19 725 609	20 431 318	
Bokförda värden byggnader			19 382 097	20 316 014	
Bokförda värden mark			115 304	115 304	
Bokförda värden markanläggningar			228 207	0	
Fastighetsbeteckning:		Mörmon 5:44			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	41 000 000	12 000 000	53 000 000	53 000 000
		41 000 000	12 000 000	53 000 000	53 000 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
Not 10	Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärden			113 233	113 233	
Utgående anskaffningsvärden			113 233	113 233	
Ingående avskrivningar			-97 233	-74 587	
Årets avskrivningar			-16 000	-22 646	
Utgående avskrivningar			-113 233	-97 233	
Utgående bokfört värde			0	16 000	
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB			500	500	
			500	500	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring			105 992	96 898	
Förutbetald kabel-TV och bredband			87 294	74 290	
Upplupna försäkringsersättningar			150 720	0	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			29 880	679	
			373 886	171 866	



Not 13 Bank		
Swedbank	2 527 846	3 005 188
Handelsbanken	590 610	590 910
	3 118 456	3 596 098

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2027-01-30	2,67%	2027-01-30	968 635	92 972
Stadshypotek	2027-01-30	2,67%	2027-01-30	2 330 884	130 560
Stadshypotek	2021-03-01	1,16%	2021-03-01	1 895 339	20 108
Stadshypotek	2022-12-01	1,31%	2022-12-01	3 498 095	37 212
Stadshypotek	2024-01-30	1,44%	2024-01-30	3 269 620	246 764
Stadshypotek	2024-09-30	0,87%	2024-09-30	6 912 500	70 000
				18 875 073	597 616

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	16 402 225
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 390 464
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 886 993
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	26 654 000	26 654 000
Summa ställda säkerheter	26 654 000	26 654 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	504 179	475 879
Avsättning	73 104	73 104
Uttag	-38 200	-44 804
	539 083	504 179

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	8 014	13 437
	8 014	13 437

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	19 182	22 383
	19 182	22 383

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	3 855	0
Upplupna sociala avgifter	18 441	21 119
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	99 824	105 395
Upplupna räntekostnader	20 405	21 537
Upplupen revision	10 452	10 152
Upplupen fastighetsförvaltning	0	27 088
Upplupna underhållskostnader	0	314 590
Förutbetalda årsavgifter och hyror	461 878	437 413
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 224
	614 855	950 518

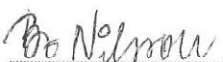
Skoghall 10/4 2021


Malin Bryggegård


Ingela Carlsson

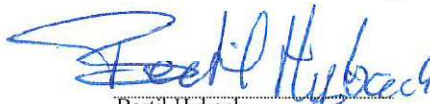

Jan Olsson


Linda Sjöholm


Bo Nilsson


Patricia Bock

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16


Bertil Hyback
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Inspektören i Skoghall, org.nr. 716411-3446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Inspektören i Skoghall 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvakta 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 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 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. Inspektören i Skoghäll för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i revisionsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 fortlopande 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.

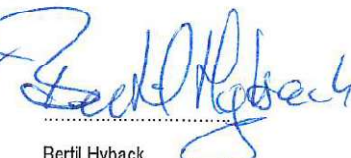
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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 16/4 2021


Urban Johansson


Bertil Hyback

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

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/anspråktagande 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 (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

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

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

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.

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a full page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.