



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Inspektoren i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

193 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

2235 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

4%



ENERGIKOSTNAD

177 kr/kvm



TOMTRÄTT

NEJ



ÅRSAVGIFT

590 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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall med säte i Hammarö kommun med org.nr. 716411-3446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
MÖRMON 5:44		1974 och 1979
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8824
61	garageplatser	0
97	p-platser	0
Totalt 270 objekt		8824

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 2 rok, 56 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Olsson	Ordförande	2021-05-25	
Malin Bryggegård	Ordförande	2019-05-27	2021-05-25
Ingela Carlson	Ledamot	2020-05-25	
Bo Nilsson	Ledamot	2019-05-27	2021-05-25
Morgan Bråth	Ledamot	2021-05-25	
Maria Johansson	Ledamot	2021-05-25	
Linda Sjöholm	Ledamot	2021-05-25	
Patricia Bock	HSB Ledamot	2020-04-03	
Britt-Marie Antonov	Suppleant	2021-05-25	
Stefan Gustafsson	Suppleant	2021-05-25	
Milos Stojanovic	Suppleant	2021-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingela Carlson, Maria Johansson och Britt-Marie Antonov.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Olsson, Morgan Bråth, Krister Johansson och Linda Sjöholm.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Anette Sassian och Therese Bure, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 590 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2022. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten, TV och bredband. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2021-10-04. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2021-10-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Målning fasader, inglasning balkonger, underhåll lekplats

Under 2021 har föreningen investerat i 4 st laddplatser för elbilar. Bidrag erhöles från Naturvårdsverket med 50% av kostnaden vilket gör att föreningens investeringskostnad blev 30 tkr.

Föreningen har investerat i utemiljön genom nya staket för alla lägenheter, ny pergola och grillplats, kostnad 2 393 tkr.

Dränering har utförts vid murar och källarnedgångar, kostnad 227 tkr.

Underhåll av lekplats, bord och soffor med oljning/målning, kostnad 48 tkr.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under närmaste året planeras inget större underhåll.

Under 2020 genomfördes spolning och filmning av stammar. Undersökningen visade 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 138 st varav röstberättigade medlemmar 113 st (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	193	213	181	203	210
Skuldsättning, kr/kvm	2 235	2 139	2 207	1 475	1 535
Räntekänslighet, %	4	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	177	163	169	169	172
Driftskostnad, kr/kvm	385	405	1 270	320	324
Årsavgifter, kr/kvm	590	590	573	573	573
Totala intäkter, kr/kvm	621	642	598	594	594
Nettoomsättning, tkr	5 478	5 483	5 277	5 243	5 241
Resultat efter finansiella poster, tkr	398	498	-7 171	1 127	1 029
Soliditet, %	13	12	9	39	35

2021: Driftskostnader avviker från tidigare års nyckeltal, bl a exkl personalkostnader och inkl underhållskostnader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

forts nyckeltal flerårsöversikt

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad och underhåll per kvm total yta

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 205 800	0	0	2 205 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	231 639	0	10 361	242 000
S:a bundet eget kapital, kr	2 437 439	0	10 361	2 447 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-143 671	498 548	-10 361	344 516
Årets resultat, kr	498 548	-498 548	398 094	398 094
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	354 877	0	387 733	742 610
S:a eget kapital, kr	2 792 316	0	398 094	3 190 410

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 242 000 kr samt ianspråktagande skett med 231 639 kr (tillgänglig behållning).

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	354 877
Årets resultat, kr	398 094
Reservation till underhållsfond, kr	-242 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	231 639
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	742 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	742 610

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 477 622	5 482 696
Övriga rörelseintäkter		0	178 179
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 477 622	5 660 875
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 838 432	-2 859 193
Underhåll enligt plan	Not 4	-287 650	-432 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-404 500	-364 945
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-271 017	-285 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 114	-951 835
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 814 712	-4 893 546
RÖRELSERESULTAT		662 910	767 329
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 816	-268 781
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-264 816	-268 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		398 094	498 548
ÅRETS RESULTAT		398 094	498 548

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 135 778	19 725 609
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 135 778	19 725 609
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 136 278	19 726 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		440	5
Kundfordringar		0	9 737
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 084	7 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	122 708	373 886
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		128 232	391 082
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	Not 12	3 555 132	3 123 456
<i>Summa kassa och bank</i>		3 555 132	3 123 456
Summa omsättningstillgångar		3 683 365	3 514 538
SUMMA TILLGÅNGAR		24 819 643	23 240 647

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 205 800	2 205 800
Fond för yttre underhåll		242 000	231 639
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 447 800</u>	<u>2 437 439</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		344 516	-143 671
Årets resultat		398 094	498 548
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>742 610</u>	<u>354 877</u>
Summa eget kapital		<u>3 190 411</u>	<u>2 792 317</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 624 919	16 402 225
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 624 919</u>	<u>16 402 225</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 096 287	2 472 847
Medlemmarnas inre fond		525 033	539 083
Leverantörsskulder		419 382	392 125
Aktuell skatteskuld		8 014	8 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	19 240	19 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	936 357	614 855
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 004 313</u>	<u>4 046 106</u>
Summa skulder		<u>21 629 232</u>	<u>20 448 331</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 819 643</u>	<u>23 240 647</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag på 26 016 tkr.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 206 332	5 206 332
Årsavgifter balkongtillägg	67 200	67 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	254 964	240 196
Avsatt till inre fond	-73 104	-73 104
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 230	8 736
Övriga intäkter och ersättningar	2 000	33 336
	5 477 622	5 482 696
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-130 960	-378 205
Sotning, ventilationsrensning	-2 695	-2 670
El	-153 293	-145 199
Uppvärmning	-859 491	-781 917
Vatten	-552 773	-509 363
Renhållning	-157 264	-157 244
TV, bredband	-311 904	-295 622
Serviceavtal	-14 124	-10 618
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel, lokalvård, snöröjning	-316 154	-291 307
Försäkringar	-100 795	-91 873
Fastighetsskatt	-159 000	-159 000
Övriga driftskostnader	-79 980	-36 176
	-2 838 432	-2 859 193
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-125 000
Underhåll byggnad utvändigt	-12 400	-249 695
Underhåll mark och utemiljö	-275 250	-57 489
	-287 650	-432 184
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-12 548	-12 800
Övriga förvaltningskostnader	-256 262	-254 293
Kostnader överlåtelse och panter	-20 638	-6 248
Föreningsverksamhet	-500	-13 712
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 821	-7 943
Konsulter	-17 155	2 000
Förbrukningsinventarier	-32 531	-5 951
Medlemsavgifter HSB	-50 600	-50 900
Stämman och styrelse	-9 445	-15 098
	-404 500	-364 945
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-94 268	-96 382
Vicevärdsarvode	-94 946	-93 931
Övriga arvoden	-19 738	-29 027
Övriga personalkostnader	0	-99
Revisionsarvode	-2 415	-2 400
Sociala avgifter	-59 650	-63 550
	-271 017	-285 389
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-933 917	-933 917
Markanläggningar	-79 197	-1 918
Inventarier	0	-16 000
	-1 013 114	-951 835

		2021-12-31	2020-12-31		
Not 8	BYGGNADER OCH MARK				
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2098					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		30 935 542	30 935 542		
Ingående anskaffningsvärde mark		115 304	115 304		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		447 625	217 500		
Årets investering markanläggningar		2 423 283	230 125		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		33 921 754	31 498 471		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-11 553 445	-10 619 528		
Årets avskrivningar byggnader		-933 917	-933 917		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-219 418	-217 500		
Årets avskrivningar markanläggningar		-79 197	-1 918		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-12 785 976	-11 772 862		
Utgående redovisat värde		21 135 778	19 725 609		
Redovisade värden byggnader		18 448 180	19 382 097		
Redovisade värden mark		115 304	115 304		
Redovisade värden markanläggningar		2 572 294	228 207		
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
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				26 654 000	26 654 000
Summa ställda säkerheter				26 654 000	26 654 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 10	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto		5 084	5 084		
Övriga kortfristiga fordringar		0	2 370		
		5 084	7 454		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring		110 551	105 992		
Förutbetalad TV och bredband		0	87 294		
Upplupen försäkringsersättning		0	150 720		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 157	29 880		
		122 708	373 886		
Not 12	BANK				
Swedbank		2 959 822	2 527 846		
Handelsbanken		590 310	590 610		
Kassa		5 000	5 000		
		3 555 132	3 123 456		

2021-12-31 2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,67%	2027-01-30	875 663	92 972
Stadshypotek	2,67%	2027-01-30	2 200 324	130 560
Stadshypotek	1,31%	2022-12-01	3 460 883	37 212
Stadshypotek	1,44%	2024-01-30	3 022 856	246 764
Stadshypotek	0,87%	2024-09-30	6 842 500	70 000
Stadshypotek	0,88%	2024-03-01	1 875 231	20 108
Stadshypotek	0,95%	2025-03-01	1 443 750	75 000
			19 721 207	672 616
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 624 920
Nästa års amortering av långfristig skuld				635 404
Lån som ska konverteras inom ett år				3 460 883
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				4 096 287
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 690 464
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				16 358 127

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	19 240	19 182
	19 240	19 182

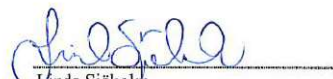
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	3 855
Upplupna sociala avgifter	15 829	18 441
Upplupen el, värme, snöröjning	162 206	99 824
Upplupna räntekostnader	18 852	20 405
Upplupen revision	10 625	10 452
Upplupet TV och bredband	222 870	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	496 181	461 878
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 794	0
	936 357	614 855

Skoghall den 26/12 2022


 Jan Olsson
 Ordförande


 Ingela Carlson

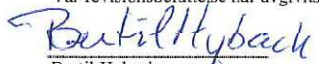

 Linda Sjöholm


 Maria Johansson


 Morgan Bråth


 Patricia Bock

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-05


 Bertil Hyback
 Revisor vald av föreningsstämman


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Utsett av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Inspektoren i Skoghall för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas

dock inte om 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, förfälskning, 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 Inspektoren i Skoghäll för år 2021 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

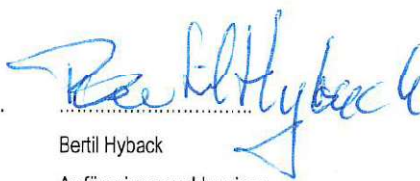
verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 5 15 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bertil Hyback

Av föreningen vald revisor