



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Önstad i Älvenäs



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
416 kr/kvm



REPARATIONSKOSTNAD
164 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4446 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
160 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ARSAVGIFT
863 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 ÖNSTAD I ÄLVENÄS med säte i Älvenäs org.nr. 773200-1487 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
ÄLVENÄS 2:169	1964
ÄLVENÄS 2:170	1964
Totalt 2 objekt	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3338
22	p-platser	0
Totalt 82 objekt		3338

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 27 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sigurd Gretarsson	Ordförande	2021-05-17	
Anneli Johansson	Ledamot	2021-05-17	
Carina Folkesson	Ledamot	2020-05-25	
David Larsson	Ledamot	2020-05-25	
Sören Sandman	HSB Ledamot	1998-02-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sigurd Gretarsson, Carina Folkesson och David Larsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carina Folkesson, Sigurd Gretarsson, Anneli Johansson, David Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

En revisor utsedd av HSB Rikförbund har utfört all revision då föreningsstämman ej utsåg någon egen revisor.

Ingen valberedning utsågs på föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade om sänkning av årsavgiften från 2021-01-01 med -5% till i genomsnitt 863 kr/kvm. Styrelsen beslöt även ta bort separat avgift för TV/bredband som nu ingår i årsavgiften. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med +2% från 2022-01-01, efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 880 kr/kvm.

Föreningen har en 40 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad oktober 2019. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan oktober 2019.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Ytjordvärmepumpar
1991	Fönster
1994	Ombyggnad
2016	Byte jordvärmepumpar

Under 2021 har målning av tak utförts samt målning av golv och väggar i källare. Reparation av värmepump.

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

Under 2022 planeras för målning av trapphus och byte av entrédörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66 st varav röstberättigade medlemmar 61 st (HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	416	443	485	480	434
Skuldsättning, kr/kvm	4 446	4 538	4 703	4 944	5 183
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	160	131	153	147	163
Driftskostnad, kr/kvm	476	393	941	384	347
Årsavgifter, kr/kvm	863	908	890	873	856
Totala intäkter, kr/kvm	872	940	921	906	887
Nettoomsättning, tkr	2 910	3 139	3 073	3 025	2 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	725	1 024	-633	1 158	1 241
Soliditet, %	31	28	24	25	20

2021: Driftskostnader avviker från tidigare nyckeltal, bla exkl Personalkostnader.

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

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

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 (boyta + lokalyta)

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

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	267 760	0	0	267 760
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 646 344	0	561 680	4 208 024
S:a bundet eget kapital, kr	3 914 104	0	561 680	4 475 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 138 657	1 023 702	-561 680	1 600 679
Årets resultat, kr	1 023 702	-1 023 702	724 952	724 952
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 162 359	0	163 272	2 325 631
S:a eget kapital, kr	6 076 463	0	724 952	6 801 415

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 438 320 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 162 359
Årets resultat, kr	724 952
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	438 320
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 325 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 325 631

Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan exkl stambyte.

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	2 910 320	3 139 330
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 910 320	3 139 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 501 445	-1 181 428
Övriga externa kostnader	Not 4	-189 234	-192 224
Personalkostnader	Not 5	-123 255	-131 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-225 314	-225 314
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 039 249	-1 730 865
RÖRELSERESULTAT		871 071	1 408 465
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 867	3 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 986	-388 522
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-146 119	-384 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		724 952	1 023 702
RESULTAT FÖRE SKATT		724 952	1 023 702
ÅRETS RESULTAT		724 952	1 023 702

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 692 271	19 901 510
Inventarier och installationer	Not 8	16 075	32 150
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>19 708 346</u>	<u>19 933 660</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 708 846</u>	<u>19 934 160</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 857	39 847
Övriga fordringar	Not 10	458	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 671	54 737
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>150 986</u>	<u>94 587</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	2 231 907	1 724 532
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 231 907</u>	<u>1 724 532</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 382 893</u>	<u>1 819 119</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 091 739</u>	<u>21 753 280</u>

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	267 760	267 760
Fond för yttre underhåll	4 208 024	3 646 344
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 475 784	3 914 104
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 600 679	1 138 657
Årets resultat	724 952	1 023 702
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 325 631	2 162 359
Summa eget kapital	6 801 415	6 076 463
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 535 000	14 841 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	14 535 000	14 841 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 306 000	306 000
Leverantörsskulder	115 742	31 385
Skatteskulder	0	4 635
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 21 417	23 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 312 165	470 162
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	755 324	835 817
Summa skulder	15 290 324	15 676 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 091 739	21 753 280

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 963 tkr, vilket är oförändrat.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 879 092	3 030 684
Hysesintäkt bilplatser	18 450	18 000
TV/bredband	0	72 000
Uthyrningstillägg	2 700	2 700
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 330	14 196
Övriga intäkter	1 748	1 750
	<u>2 910 320</u>	<u>3 139 330</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 894	-172 693
El	-76 514	-67 935
Uppvärmning	-300 468	-218 989
Vatten	-156 676	-150 125
Renhållning	-55 112	-58 874
TV, bredband	-201 750	-53 770
Serviceavtal	-2 366	-5 972
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel, snöröjning	-130 470	-120 386
Försäkringar	-40 658	-38 033
Fastighetsskatt	-55 587	-55 587
Periodiskt underhåll	-438 320	-228 500
Övriga driftskostnader	-23 630	-10 564
	<u>-1 501 445</u>	<u>-1 181 428</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externit revisionsarvode	-13 950	-12 975
Förvaltningskostnader ek, adm	-81 573	-83 651
Kostnader överlåtelse och pant	-7 079	-13 065
Föreningsverksamhet	0	-2 980
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 089	-13 974
Konsulter (Energideklaration)	-10 800	0
Förbrukningsinventarier	0	-299
Medlemsavgifter HSB	-28 500	-28 500
Stämma och styrelse	-1 623	-1 156
Föreningskontor	-32 700	-35 624
Kundförlust	-1 920	0
	<u>-189 234</u>	<u>-192 224</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-49 742	-50 462
Vicevärdsarvode	-39 996	-39 996
Övriga arvoden	-3 300	-9 750
Bilersättning	-784	-825
Sociala avgifter	-29 433	-30 866
	<u>-123 255</u>	<u>-131 899</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-209 239	-209 239
Installationer och inventarier	-16 075	-16 075
	<u>-225 314</u>	<u>-225 314</u>

	2021-12-31	2020-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 848 737	25 848 737			
Ingående anskaffningsvärde mark	233 000	233 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 081 737	26 081 737			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 180 226	-5 970 987			
Årets avskrivningar byggnader	-209 239	-209 239			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 389 466	-6 180 226			
Utgående redovisat värde	19 692 271	19 901 510			
Redovisade värden byggnader	19 459 271	19 668 510			
Redovisade värden mark	233 000	233 000			
Fastighetsbeteckning:	Älvenäs 2:169 och 2:170				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1994	15 400 000	3 129 000	18 529 000	18 529 000
		15 400 000	3 129 000	18 529 000	18 529 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				15 636 800	15 636 800
varav i eget förvar				-336 800	-336 800
Summa ställda säkerheter				15 300 000	15 300 000
Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	106 839	106 839			
Utgående anskaffningsvärden	106 839	106 839			
Ingående avskrivningar	-74 689	-58 614			
Årets avskrivningar	-16 075	-16 075			
Utgående avskrivningar	-90 764	-74 689			
Utgående redovisat värde	16 075	32 150			
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	3	3			
Övrig skattefordran	455	0			
	458	3			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	42 638	40 658			
Förutbetald TV och bredband	35 545	14 079			
Kreditfaktura UTAB	3 488	0			
	81 671	54 737			
Not 12 KASSA OCH BANK					
Kassa	588	672			
Swedbank	2 231 319	1 723 860			
	2 231 907	1 724 532			

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,03%	2023-06-21	14 841 000	306 000
			14 841 000	306 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 535 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				306 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				306 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 224 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 311 000


Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	17 517	19 735
Medlemmars inre fond	3 900	3 900
	21 417	23 635

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	17 713	19 146
Upplupen el, värme, sophämtning, snöröjning	86 103	37 650
Upplupna räntekostnader	425	433
Upplupen revision	10 400	9 700
Upplupet underhåll	0	215 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	197 524	188 233
	312 165	470 162

Älvenäs den 13, 4 2022



Sigurd Gretansson
Ordförande



Anneli Johansson



Carina Folkesson




David Larsson



Sören Sandman

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-04-22



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

B

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs, org.nr 773200-1487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs för år 2021.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 Bostadsråtskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan

påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

I övrigt min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Önstad i Älvenäs för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 22/4 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund